PLUi

Plan Local d'Urbanisme Infracommunautaire du Cotentin

Pièce 4.3

Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles

© Aymeric Picot | cotentin unique

Territoire
des Pieux

leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

lecotentin.fr

Sommaire

PREAMBULE 3
PRINCIPES GENERAUX 5
LISTE DES OAP SECTORIELLES 7
LEGENDE GENERALE DES OAP SECTORIELLES 8
Commune de Benoistville : « Clos Tubors » 9
Commune de Benoistville : « Le Vahaut » 11
Commune de BricquebosCq : « Hameau Bernard » 13
Commune de Bricquebosq : « RD 222 » 15
Commune de Flamanville : « Hameau Es Louis » 17
Commune de Flamanville : « Hameau Houel Nord » 19
Commune de Flamanville : « Hameau Pesey » 21
Commune de Flamanville : « La Coquaise » 23
Commune de Flamanville : « La Robinerie » 27
Commune de Grosville : « Rue de l'Écurie » 31
Commune de Grosville : « Rue du Calvaire » 33
Commune du Rozel : « Le Verger » 35
Commune du Rozel : « RD117 » 37
Commune des Pieux : « La Carpenterie » 39
Commune des Pieux : « Les Costils » 43
Commune de Pierreville : « Chemin de Val Moitié » 46
Commune de Pierreville : « Route du Hameau Clapet » 48
Commune de Pierreville : « Val Moitié » 50
Commune de Saint-Christophe-du-Foc : « La Falaise » 52
Commune de Saint-Germain-le-Gaillard : « Chemin du Poteau Bleu » 54
Commune de Saint-Germain-le-Gaillard : « Entrée de bourg » 56
Commune de Siouville-Hague : « Clairefontaine » 58
Commune de Siouville-Hague : « Le Clos Guérard » 60
Commune de Siouville-Hague : « Le Mont au Loup » 63
Commune de Sotteville : « Route du Colombier » 67
Commune de Surtainville : « Mont d'Odin » 69

PREAMBULE

Cadre règlementaire

Les articles L151-1 et L151-2 du Code de l'urbanisme indiquent que :

« *Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.* »

« *Le plan local d'urbanisme comprend :*

1° Un rapport de présentation ;

2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;

3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;

4° Un règlement ;

5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.»

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité :

« *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.*»

Les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'urbanisme précisent 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.[...]»

«I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

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

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

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. [...]»

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent également un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

De plus, selon l'article L151-6-2, 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.

Objectifs et applications

Le présent document présente les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dites sectorielles.

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du Code de l'urbanisme, les secteurs d'OAP ont été définis sur l'ensemble des zones à urbaniser (AU) correspondant aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Les OAP exposent les principes généraux à respecter en matière de programmation et d'aménagement.

Les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement. Les OAP complètent les dispositions du zonage et du règlement sans s'y substituer.

Aussi tel que le dispose l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, la délivrance des autorisations d'occupation, d'utilisation et d'aménager (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager,…) doivent être compatibles avec les principes énoncés.

Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP, pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP.

PRINCIPES GENERAUX

Insertion dans le tissu urbain existant

Pour chaque secteur à urbaniser, il s'agit de prendre en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation.

Densité urbaine, mixité et économie du sol

Les opérations nouvelles en extension et en densification à dominante habitat au sein des zones à urbaniser concourent à satisfaire l'objectif de densité minimal fixé au sein du PADD.

Les principes de programmation et d'aménagement des OAP permettront de répondre aux prévisions de l'évolution démographique tout en limitant l'étalement urbain. L'organisation des secteurs, les formes urbaines et architecturales retenues auront pour objectif de limiter la consommation d'espaces.

La densification des espaces bâtis ne devra pas se faire en contradiction avec le maintien d'espaces végétalisés et tempérés favorables à la lutte contre la formation d'îlots de chaleur.

Les secteurs d'urbanisation future à vocation résidentielle sont susceptibles d'accueillir des fonctions urbaines mixtes (commerce et artisanat, équipements, bureaux, etc…), sous réserve d'assurer la compatibilité avec l'habitat.

Il sera prévu une part de logements locatifs sociaux correspondant au minimum à l'objectif du PLH sur les communes concernées par ce document. Cette part est applicable de manière égale sur chaque zone d'extension prévoyant au moins 10 logements en extension de l'urbanisation, sauf à ce qu'un document municipal ou intercommunal présenté au conseil municipal/communautaire prévoit une répartition à une échelle plus fine.

Espaces publics

En fonction des secteurs, des espaces publics pourront être aménagés.

La végétation existante devra être conservée et préservée pour proposer des espaces publics qualitatifs en cœur d'îlot (usages récréatifs, espaces de rencontres ...) et pour ne pas accentuer les enjeux de surchauffe estivale.

La mutualisation des aires de stationnement est à privilégier.

Les projets d'aménagement nouveaux ne devront pas augmenter l'imperméabilisation et aggraver le ruissellement. La gestion de l'eau à la parcelle doit être pensée en amont des projets.

Implantation des constructions et efficacité énergétique

Les constructions seront conçues, par leur implantation, volumétrie, matériaux, etc. de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire et limiter la consommation d'énergie. Ainsi, une exposition majoritaire des constructions vers le sud est à privilégier et les ombres portées générées par les bâtiments environnants et les éléments végétaux sont à conserver afin de favoriser les apports solaires directs.

L'utilisation des surfaces de toiture exposées en été pour recevoir les panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité ou des panneaux thermiques pour la production d'eau chaude par exemple, peut être favorisée.

Les implantations en mitoyenneté seront privilégiées afin de profiter de l'inertie thermique des bâtiments voisins.

Raccordement sur le maillage existant

La trame viaire projetée représente les principes de voies structurantes et secondaires permettant la desserte des secteurs d'urbanisation future. Cette trame viaire est systématiquement reliée au réseau de voirie existant en périphérie du site considéré. Elle prend en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes pour limiter les incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes (accès, etc.) sont respectés.

Cheminements doux

Les cheminements doux s'inscriront dans un maillage global pensé à l'échelle communale, permettant à la fois les circulations transversales au sein des secteurs d'urbanisation future et les circulations vers les différentes polarités du territoire.

Trame hydraulique

La trame hydraulique existante (cours d'eau et plans d'eau existants sur les sites d'aménagement futur) est maintenue et préservée, sauf indication contraire dans ce document. Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté devront privilégier une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle du projet d'aménagement par la réalisation de bassins, fossés ou de noues paysagées et par l'emploi préférentiel de revêtements semi-perméables à perméables, notamment pour les aires de stationnement.

Trame végétale

L'identité paysagère est marquée par la présence d'arbres isolés, de haies et de boisements qui seront à conserver dans les secteurs où une protection particulière aura été définie. Le territoire présente un réseau bocager important.

Les haies et les talus existants ont vocation à être protégés.

De plus, les végétaux choisis pour l'aménagement des secteurs devront être plurispécifiques et recourir à des essences locales. Pour les secteurs à vocation d'habitat, la création des écrans végétaux sera favorisée devant les surfaces exposés au soleil (privilégier les espèces à feuilles caduques pour augmenter la luminosité en hiver).

- **Pour toutes les orientations concernant la trame végétale, se reporter aux dispositions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue.**

LISTE DES OAP SECTORIELLES

Commune	Secteur	Vocation	Surface m²	Densité moyenne (logements/ha)	Logements minimum à produire	Phasage estimatif	Type de consommation d'espace
Benoistville	Clos Tubors	Habitat	5674	16	9	Avant 2031	Densification
Benoistville	Le Vahaut	Habitat	3663	16	6	Après 2031	Extension
Bricquebosq	Hameau Bernard	Habitat	1471	16	2	Après 2031	Extension
Bricquebosq	RD122	Habitat	12059	16	19	Avant 2031	Extension
Flamanville	Hameau Es Louis	Habitat	3603	18	7	Avant 2031	Extension
Flamanville	Hameau Houel	Habitat	2977	18	5	Avant 2031	Densification
Flamanville	Hameau Pesey	Habitat	6877	18	12	Avant 2031	Densification
Flamanville	La Coquaise	Habitat	18141	18	33	Avant 2031	Extension
Flamanville	La Robinerie	Habitat	24608	18	44	Avant 2031	Extension
Grosville	Rue de l'Écurie	Habitat	14584	16	23	Avant 2031	Extension
Grosville	Rue du Calvaire	Mixte	12504	16	8	Avant 2031	Extension
Le Rozel	Le Verger	Habitat	9661	15	15	Avant 2031	Extension
Le Rozel	RD117	Habitat	699	15	1	Avant 2031	Extension
Les Pieux	La Carpenterie	Habitat	24547	23	54	Avant 2031	Mixte
Les Pieux	**Les Costils**	**Economie**	**168033**	**/**	**/**	**Avant 2031**	**Mixte**
Pierreville	Chemin de Val Moitié	Habitat	6769	16	11	Avant 2031	Densification
Pierreville	Route du du Hameau Clapet	Habitat	2817	16	5	Après 2031	Extension
Pierreville	Val Moitié	Habitat	8781	16	14	Avant 2031	Extension
Saint-Christophe-du-Foc	La Falaise	Habitat	6394	15	9	Avant 2031	Extension
Saint-Germain-le-Gaillard	Chemin du Poteau Bleu	Habitat	9480	16	15	Avant 2031	Extension
Saint-Germain-le-Gaillard	Entrée de bourg	Habitat	8488	16	14	Avant 2031	Extension
Siouville-Hague	Clairefontaine	Habitat	15449	16	25	Avant 2031	Densification
Siouville-Hague	Le Clos Guérard	Habitat	15852	16	25	Avant 2031	Extension
Siouville-Hague	Mont au Loup	Habitat	16185	16	26	Après 2031	Extension
Sotteville	Route du Colombier	Habitat	11080	15	17	Avant 2031	Extension
Surtainville	Mont d'Odin	Habitat	24843	16	40	Avant 2031	Extension

LEGENDE GENERALE DES OAP SECTORIELLES

Structuration de la trame bâtie

Espace à vocation de logements individuels / individuels accolés

Localisation préférentielle des logements intermédiaires ou collectifs

Espace à vocation principale économique

Programmation et phasage

Délimitation des phases de l'opération

Organistation des déplacements

Principe de desserte routière, intégrant une liaison piétonne sécurisée. Localisation indicative

Carrefour sécurisé

Principe de liaison piétonne

Espace à vocation de stationnement

Insertion paysagère et espaces publics

Trame bocagère existante qualitative à maintenir, issue de l'inventaire de la trame verte. En cas d'impossibilité technique, les haies supprimées devront être reconstituées suivant les dispositions et recommandations de l'AOP trame verte et bleue

- Se reporter à l'OAP trame verte et bleue

Haie bocagère structurante de l'OAP, à préserver tant que possible ou à déplacer si son maintien rend l'aménagement plus onéreux

Principe de transition paysagère avec les espaces ouverts

- Se reporter à l'OAP trame verte et bleue

Espace vert ou espace public à créer

Zone humide à préserver

Emplacement identifié comme pertinent pour l'aménagement d'ouvrage hydraulique

Perspective à préserver et valoriser

Patrimoine à préserver et valoriser

Principe de front urbain / de rue à valoriser et structurer par un bâti en alignement ou en léger recul avec traitement paysager et traitement des mobilités douces

Secteur d'entrée de ville faisant l'objet d'une étude spécifique (annexée au PLUi) au titre de l'article L11-8 du code de l'urbanisme

COMMUNE DE BENOISTVILLE : « CLOS TUBORS »

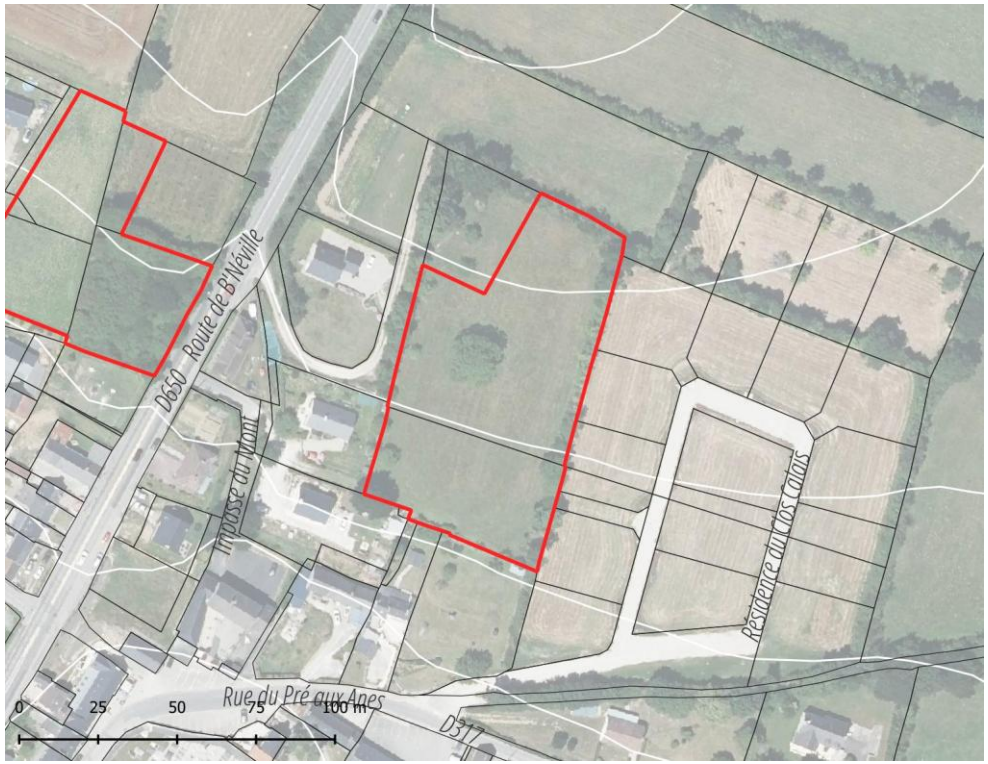
Description du site

Situation du site dans la commune :	L'OAP « Clos Calais » se situe en densification au nord du bourg.
Relation par rapport aux équipements, commerces, services de la commune :	Le site est à proximité immédiate du centre-bourg.
Composition urbaine avoisinante :	Le secteur se situe dans le prolongement du lotissement du Clos Calais réalisé récemment, il s'agit d'un tissu pavillonnaire peu dense.
Descriptif du site et organisation paysagère :	Le site se compose d'une prairie et d'un massif boisé avec une haie le long de la route départementale. Également, une pente orientée du nord au sud est présente.
Références cadastrales	Les parcelles concernées sont les suivantes : AB117, ZB89.

Enjeux spécifiques et objectifs

- L'aménagement devra s'intégrer dans le prolongement du lotissement du Clos Calais.
- Le site est localisé dans le périmètre d'un monument historique et devra prévoir des prescriptions architecturales et paysagères qualitatives.
- Le site est à proximité d'un axe à grande circulation, dont le recul de 75m est pris en compte dans la délimitation de l'OAP.

Localisation et photographie du site



Accès au site depuis le lotissement du clos Calais

Grands principes d'aménagement du site

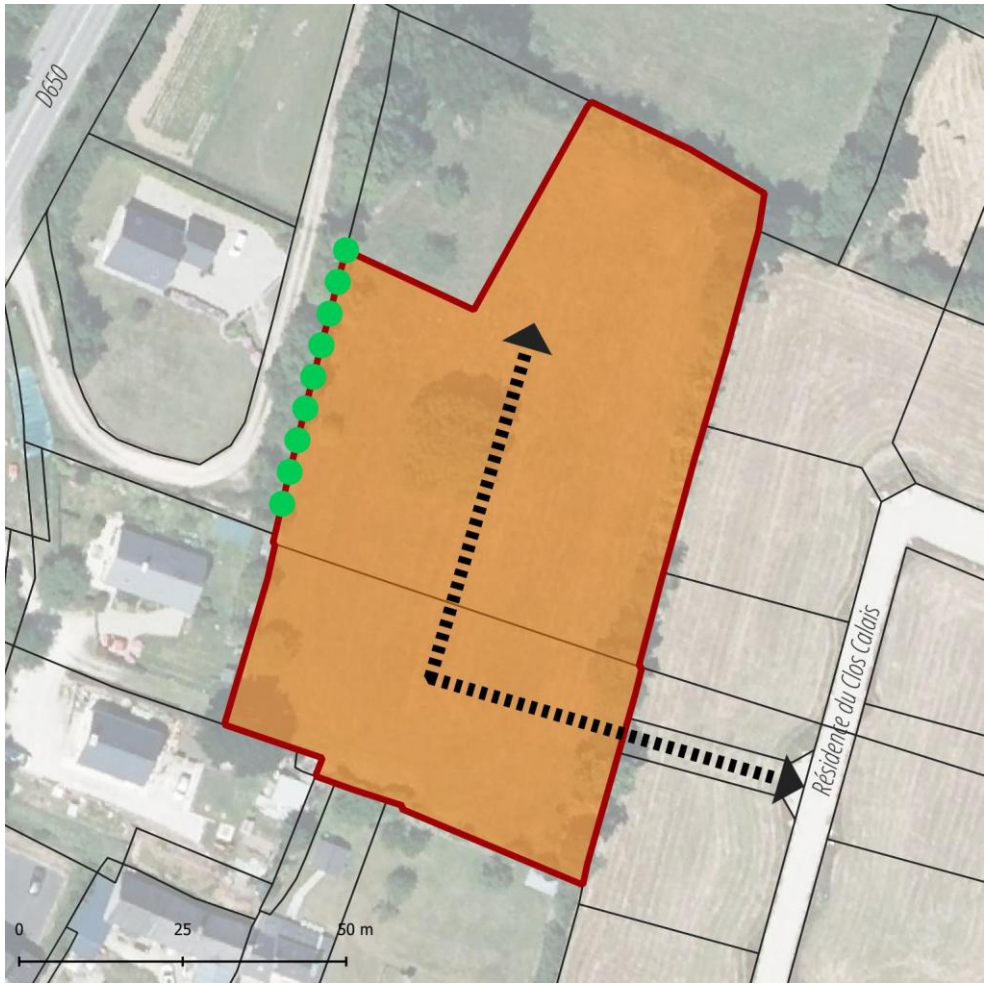
Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,56 ha
Densité minimum de logements/ha	16 logements / ha
Nombre de logement à créer minimum	9 logements

- **Structuration de la trame bâtie et programmation :**
  - Structurer la trame bâtie avec des constructions de type « Maison individuelle » ou « Maison individuelle accolée / en bande.

- **Organisation des déplacements :**
  - Prolonger l'accès depuis le lotissement existant via l'impasse conservée.

- **Insertion paysagère :**
  - Maintenir la trame bocagère et/ou prévoir des haies en frontière physique avec la zone agricole et naturelle. Les haies supprimées (identifiées sur les plans) devront être reconstituées suivant les dispositions et orientations de l'OAP trame verte et bleue.
  - Préserver le vis-à-vis avec les parcelles riveraines par un traitement paysager adapté (notamment par des essences locales).
  - Prendre en compte les dispositions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue.

- **Phasage**
  - La zone sera ouverte à l'urbanisation, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Phasage / échéancier : avant 2031



COMMUNE DE BENOISTVILLE : « LE VAHAUT »

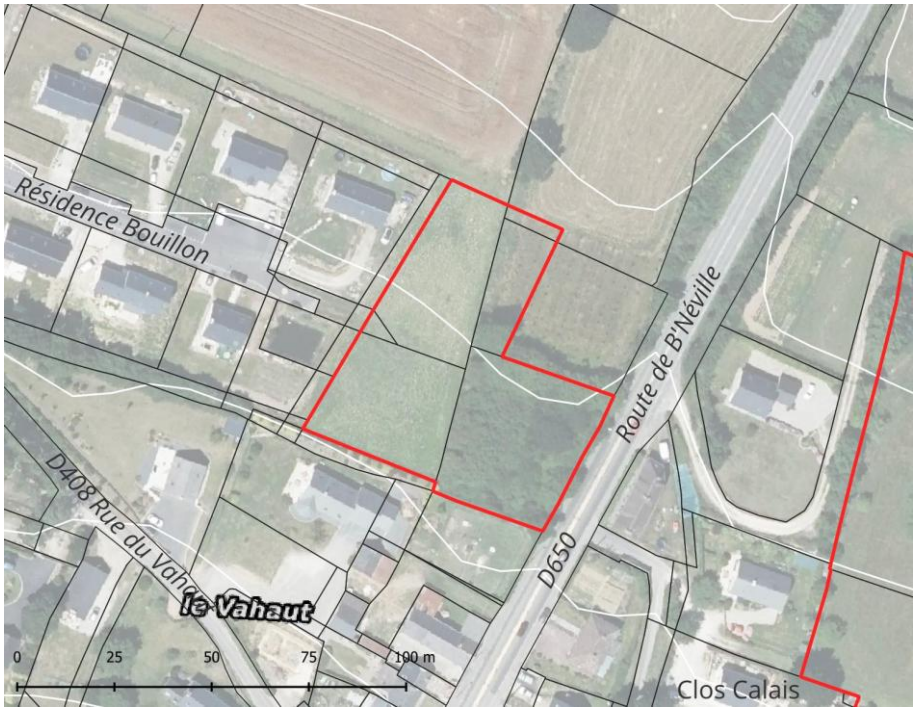
Description du site

Situation du site dans la commune :	L'OAP « Le Vahaut » se situe en extension au nord du bourg.
Relation par rapport aux équipements, commerces, services de la commune :	Le site est à proximité immédiate du centre-bourg, sur l'entrée nord du bourg.
Composition urbaine avoisinante :	Le secteur se situe dans le prolongement du lotissement Rés Bouillon qui est un tissu pavillonnaire peu dense. La route départementale D 650 longe le site à l'est.
Descriptif du site et organisation paysagère :	Le site se compose d'une prairie et d'un massif boisé avec une haie sur la frange est le long de la route départementale. Le site est en légère pente orientée du nord au sud.
Références cadastrales	Les parcelles concernées sont les suivantes : AB15, AB16, ZC55, ZC209, ZC210, ZC211.

Enjeux spécifiques et objectifs

- L'aménagement devra s'intégrer dans le prolongement du lotissement du Rés Bouillon.
- Le site est localisé dans le périmètre d'un monument historique et devra prévoir des prescriptions architecturales et paysagères qualitatives.
- L'aménagement devra permettre de conserver certains arbres situés sur la partie boisée du site.
- Le site étant situé sur l'entrée nord du bourg de Benoîstville, l'aménagement devra prévoir une insertion qualitative dans le paysage.

Localisation et photographie du site



Vues depuis le Ré Bouillon

Grands principes d'aménagement du site

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,36 ha
Densité minimum de logements/ha	16 logements / ha
Nombre de logement à créer minimum	6 logements

- **Structuration de la trame bâtie et programmation :**
  - Structurer la trame bâtie avec des constructions de type « Maison individuelle » ou « Maison individuelle accolée / en bande », dans le prolongement du lotissement de la rue du Rés Bouillon.
  - Autoriser la construction en limite de propriété.
  - Structurer et valoriser l'entrée de bourg le long de la RD650.

- **Organisation des déplacements :**
  - Créer un accès routier depuis la rue du Rés Bouillon.
  - Prolonger le trottoir existant rue du Rés Bouillon.
  - Privilégier une connexion piétonne avec la RD650.

- **Insertion paysagère :**
  - Maintenir la trame bocagère existante et/ou prévoir des haies en frontière physique avec la zone agricole et naturelle. Les haies supprimées (identifiées sur les plans) devront être reconstituées suivant les dispositions et orientations de l'OAP trame verte et bleue.
  - Préserver le vis-à-vis avec les parcelles riveraines par un traitement paysager adapté (notamment par des essences locales).
  - Prendre en compte les dispositions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue.

- **Phasage**
  - La zone sera ouverte à l'urbanisation, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Phasage / échéancier : après 2031

COMMUNE DE BRICQUEBOSCQ : « HAMEAU BERNARD »

Description du site

Situation du site dans la commune :	L'OAP « Hameau Bernard » se situe en extension au nord du bourg.
Relation par rapport aux équipements, commerces, services de la commune :	Il n'y a pas d'équipements à proximité du site.
Composition urbaine avoisinante :	Le secteur est bordé par un tissu hétérogène, peu dense, constitué de maisons anciennes, d'une activité artisanale de menuiserie et de bâtiments agricoles.
Descriptif du site et organisation paysagère :	Le site comprend aujourd'hui un verger.
Références cadastrales	Les parcelles concernées sont les suivantes : ZH11, ZH110.

Enjeux spécifiques et objectifs

- L'aménagement devra prendre en compte la présence d'arbres fruitiers sur la parcelle.
- L'aménagement devra prendre en compte la présence d'une exploitation agricole (sans bâtiments d'élevage), à l'ouest du site, et les potentielles nuisances liées.
- Le site est soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique (données DREAL).

Localisation et photographie du site

Vue sur le verger

Vue depuis la rue du H Bernard

Grands principes d'aménagement du site

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,37 ha Dont 0,14 ha constructible
Densité brute minimum de logements/ha	16 logements / ha
Nombre de logement à créer minimum	2 logements

- **Structuration de la trame bâtie et programmation :**
  - Structurer la trame bâtie avec des constructions de type « Maison individuelle » ou « Maison individuelle accolée / en bande ».

- **Organisation des déplacements :**
  - Aménager des accès individuels sur la rue du Hameau Bernard.

- **Insertion paysagère :**
  - Conserver la partie arrière (hachurage vert) inconstructible, qui pourrait être valorisé comme espace vert.
  - Préserver dans la mesure du possible des arbres fruitiers présents sur le site. Les arbres arrachés pour permettre les constructions pourront être compensés sur la partie non constructible de l'OAP.
  - Préserver le vis-à-vis avec les parcelles riveraines par un traitement paysager adapté (notamment par des essences locales).
  - Prendre en compte les dispositions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue.

- **Phasage**
  - La zone sera ouverte à l'urbanisation au coup par coup.
  - Phasage / échéancier : après 2031

COMMUNE DE BRICQUEBOSQ : « RD 222 »

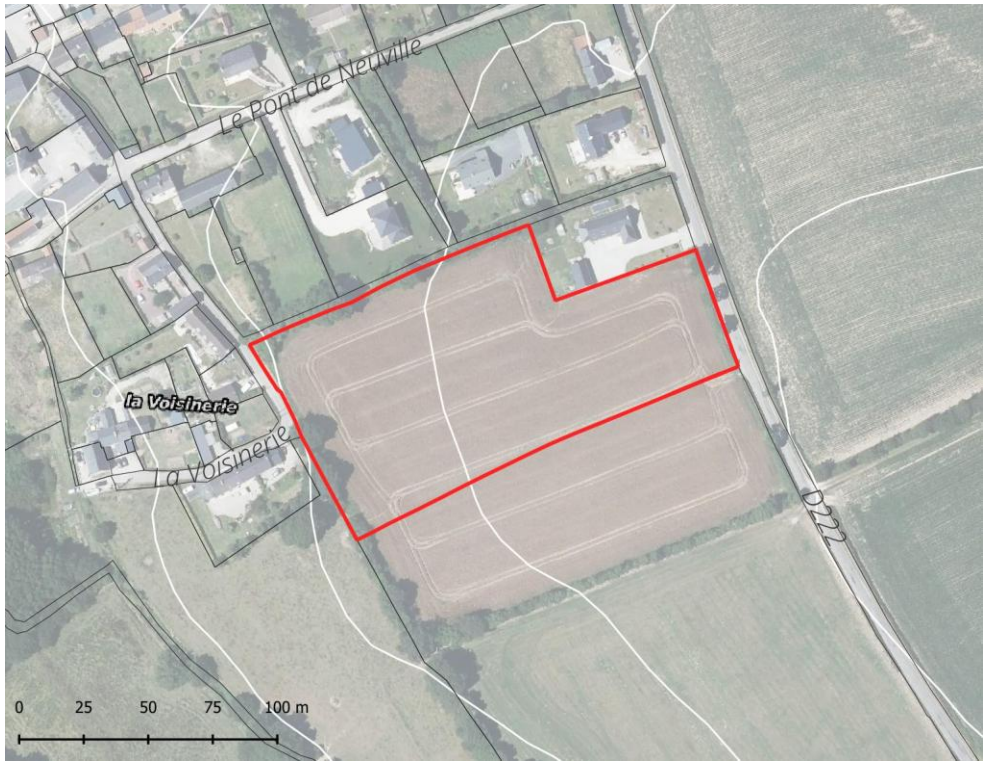
Description du site

Situation du site dans la commune :	L'OAP « RD 222 » se situe en extension au nord du bourg.
Relation par rapport aux équipements, commerces, services de la commune :	Il n'y a pas d'équipements à proximité du site.
Composition urbaine avoisinante :	Le secteur est bordé d'un tissu pavillonnaire peu dense au nord et du hameau de la Voisinerie à l'ouest avec une architecture plus traditionnelle.
Descriptif du site et organisation paysagère :	Le site se compose d'une parcelle cultivée, d'un talus avec quelques arbres à l'est et d'une faible pente est/ouest.
Références cadastrales	La parcelle concernée est la suivante : ZH226.

Enjeux spécifiques et objectifs

- Le site étant situé sur l'entrée sud-est du bourg de Bricquebosq, l'aménagement devra prévoir une insertion qualitative dans le paysage le long de la RD222.
- La frange sud du site constituera une nouvelle frange urbaine du bourg.

Localisation et photographie du site



Vue sur la RD

Vue sur la parcelle depuis la RD

Grands principes d'aménagement du site

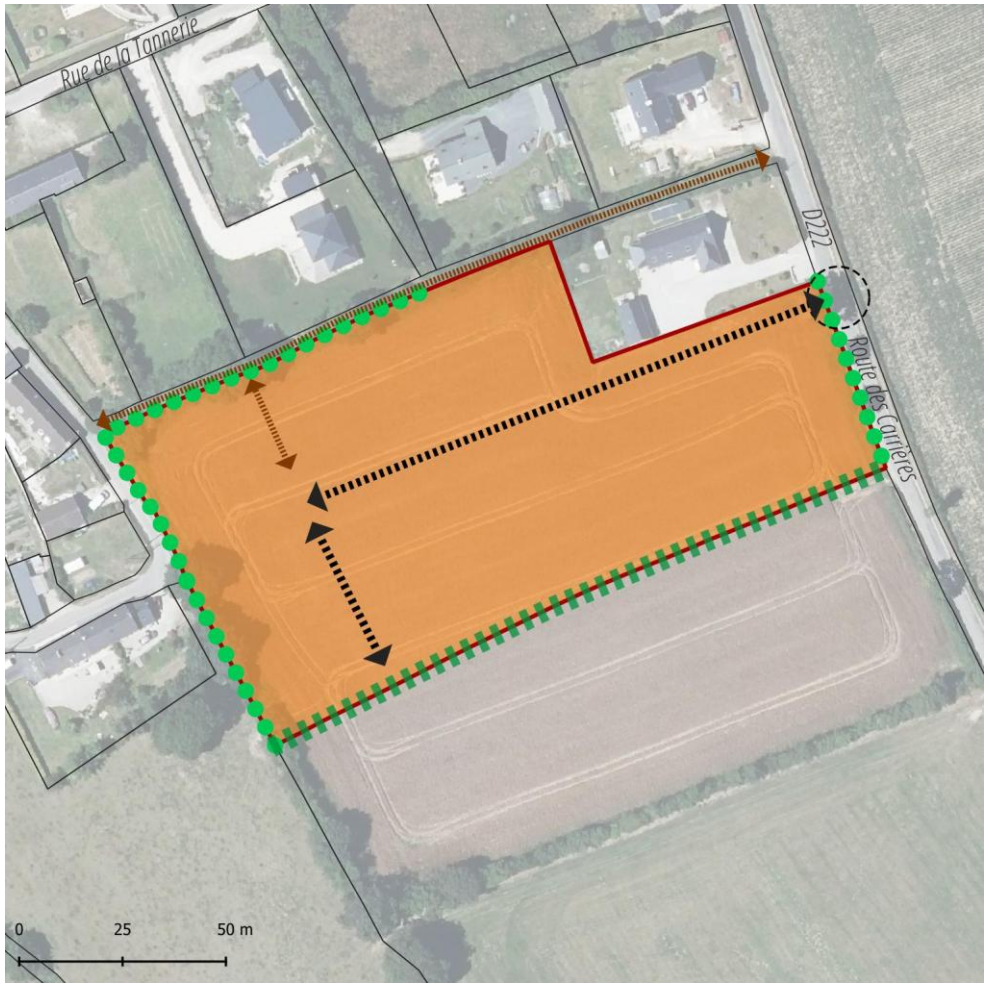
Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	1,20 ha
Densité brute minimum de logements/ha	16 logements / ha
Nombre de logement à créer minimum	19 logements

- **Structuration de la trame bâtie et programmation :**
  - Structurer la trame bâtie avec des constructions de type « Maison individuelle » ou « Maison individuelle accolée / en bande ».

- **Organisation des déplacements :**
  - Aménager un accès unique sécurisé depuis la RD222.
  - Conserver une possibilité de prolonger l'opération au sud.
  - Conserver et valoriser la liaison piétonne existante au nord du site. Connecter l'opération à celle-ci.

- **Insertion paysagère :**
  - Maintenir la trame bocagère et/ou prévoir des haies en frontière physique avec la zone agricole et naturelle. Les haies supprimées (identifiées sur les plans) devront être reconstituées suivant les dispositions et orientations de l'OAP trame verte et bleue.
  - Préserver le vis-à-vis avec les parcelles riveraines par un traitement paysager adapté (notamment par des essences locales).
  - Prendre en compte les dispositions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue.

- **Phasage**
  - La zone sera ouverte à l'urbanisation au coup par coup.
  - Phasage / échéancier : avant 2031



COMMUNE DE FLAMANVILLE : « HAMEAU ES LOUIS »

Description du site

Situation du site dans la commune :	L'OAP du « Hameau Es Louis » se situe en extension au nord du bourg, en périphérie du hameau du même nom. Le site est également connexe de l'OAP de la « Robinerie ».
Relation par rapport aux équipements, commerces, services de la commune :	Le site est à environ 500m au nord du centre-bourg et de son pôle d'équipements et commerces.
Composition urbaine avoisinante :	Le secteur est principalement bordé d'un tissu urbain traditionnel correspondant au hameau. Une habitation pavillonnaire isolée est localisée au nord du site.
Descriptif du site et organisation paysagère :	Le secteur est constitué d'une unique parcelle en prairie, ceinturée de haies. Le relief y est peu marqué mais le site est situé en contre-haut du hameau à l'est, au-dessus de la route.
Références cadastrales	Les parcelles concernées sont les suivantes : ZC28.

Enjeux spécifiques et objectifs

- L'aménagement devra permettre de conserver le maillage bocager qualitatif.
- L'aménagement devra s'inscrire dans la continuité des opérations réalisées sur l'OAP de la Robinerie, tant dans la gestion des flux que des réalisations architecturales qui devront s'intégrer dans le tissu du hameau.
- Le site est soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique (données DREAL).
- L'aménagement devra prendre en compte sa localisation au sein du périmètre de mise à l'abri « réflexe » de 2km autour de la centrale nucléaire.

Localisation et photographie du site

Vue sur la parcelle

Vue sur l'entrée du site et la rue Es Louis

Grands principes d'aménagement du site

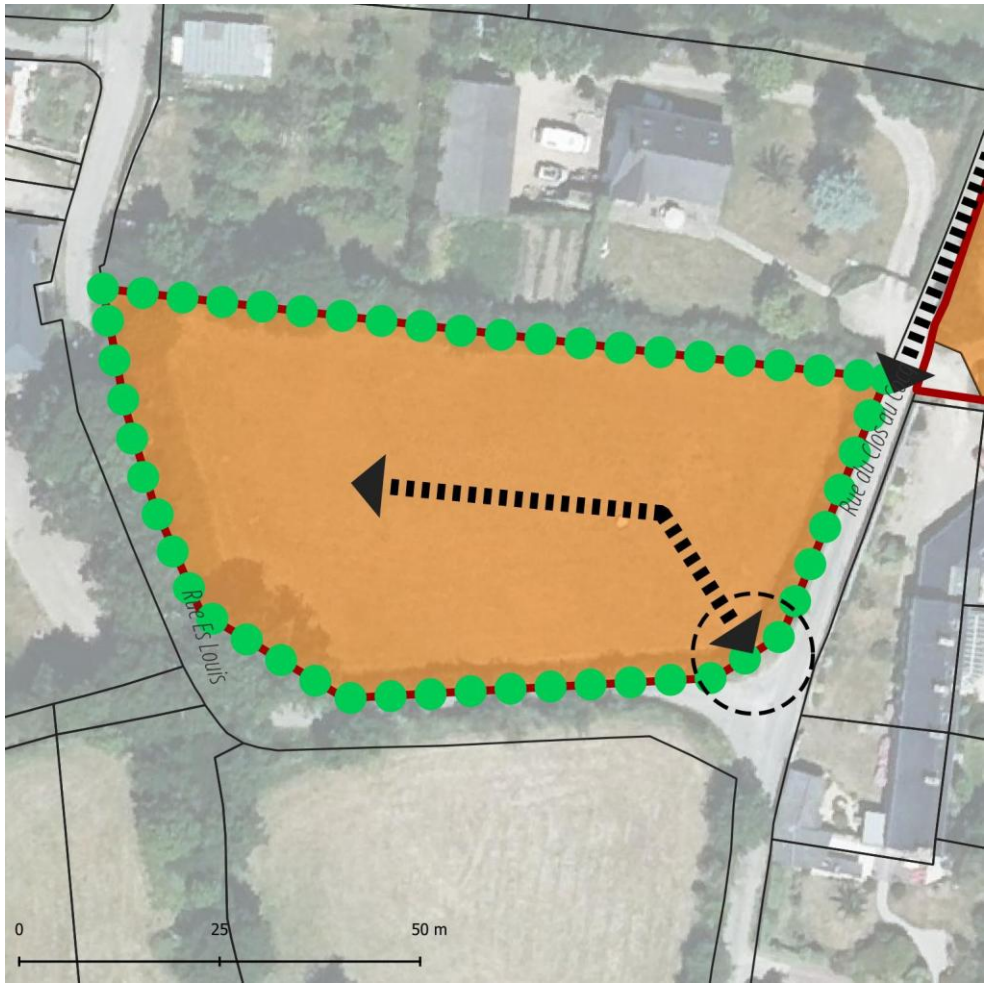
Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,36 ha
Densité brute minimum de logements/ha	18 logements / ha
Nombre de logement à créer minimum	7 logements

- **Structuration de la trame bâtie et programmation :**
  - Structurer la trame bâtie par une mixité de formes :
    - Maisons individuelles / individuelles accolées

- **Organisation des déplacements :**
  - Créer un accès principal unique depuis la rue du Clos au Cocq.

- **Insertion paysagère :**
  - Maintenir la trame bocagère et/ou prévoir des haies en frontière physique avec la zone agricole et naturelle. Les haies supprimées (identifiées sur les plans) devront être reconstituées suivant les dispositions et orientations de l'OAP trame verte et bleue.
  - Préserver le vis-à-vis avec les parcelles riveraines par un traitement paysager adapté (notamment par des essences locales).
  - Prendre en compte les dispositions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue.

- **Phasage**
  - La zone sera ouverte à l'urbanisation, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Phasage / échéancier : avant 2031



COMMUNE DE FLAMANVILLE : « HAMEAU HOUEL NORD »

Description du site

Situation du site dans la commune :	L'OAP « Hameau Houel Nord » se situe en densification sur des fonds de jardins au Hameau Houel.
Relation par rapport aux équipements, commerces, services de la commune :	Il n'y a pas d'équipements et commerces à proximité.
Composition urbaine avoisinante :	Le secteur est bordé d'un tissu mixte composé d'habitations anciennes denses et d'habitations pavillonnaires diffuses.
Descriptif du site et organisation paysagère :	Le site se compose de fonds de jardins des habitations situées rue Houel, bénéficiant d'un accès depuis la route du Havre Jouan au nord du secteur.
Références cadastrales	Les parcelles concernées sont les suivantes : ZK110, ZK111, ZK114, ZK115, ZK118, ZK119, ZK127, ZK216

Enjeux spécifiques et objectifs

- Le site devra maintenir un accès aux jardins des maisons situées rue Houel.
- L'aménagement devra permettre une insertion qualitative de l'opération dans le tissu urbain traditionnel du hameau.

Localisation et photographie du site

Vue depuis la route du Havre Jouan

Vue sur une des entrée de jardin

Grands principes d'aménagement du site

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,29 ha
Densité brute minimum de logements/ha	18 logements / ha
Nombre de logement à créer minimum	5 logements

- **Structuration de la trame bâtie et programmation :**
  - Structurer la trame bâtie avec des constructions de type « Maison individuelle » ou « Maison individuelle accolée / en bande ».
  - Structurer les constructions en front de rue le long de la route du Havre Jouan.

- **Organisation des déplacements :**
  - Créer un accès mutualisé en sens unique au centre de l'îlot, permettant de desservir les nouvelles habitations au nord et les jardins des habitations existantes au sud. Il reliera la RD4 à l'est à la RD517 à l'ouest.

- **Insertion paysagère :**
  - Préserver le vis-à-vis avec les parcelles riveraines par un traitement paysager adapté (notamment par des essences locales).
  - Prendre en compte les dispositions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue.

- **Phasage**
  - La zone sera ouverte à l'urbanisation, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Phasage / échéancier : avant 2031

COMMUNE DE FLAMANVILLE : « HAMEAU PESEY »

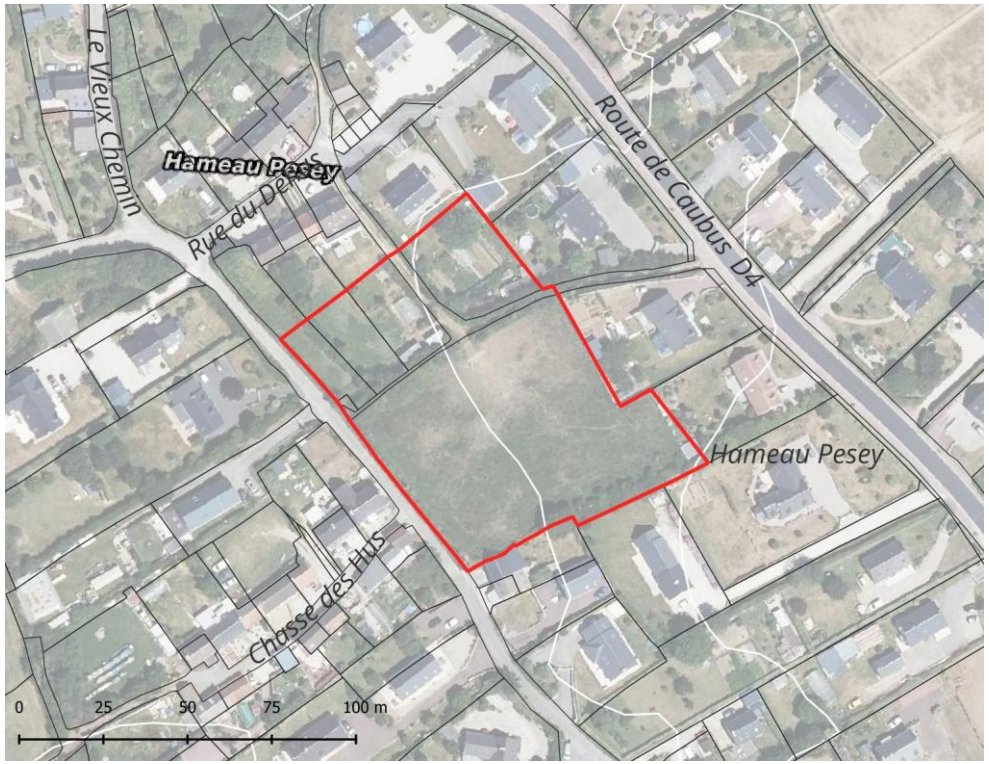
Description du site

Situation du site dans la commune :	L'OAP « Hameau Houel Pesey » se situe en densification sur une dent creuse et des fonds de jardins sur le Hameau Pesey.
Relation par rapport aux équipements, commerces, services de la commune :	Il n'y a pas d'équipements et commerces à proximité du site.
Composition urbaine avoisinante :	Le secteur est bordé d'un tissu mixte composé d'habitations anciennes denses et d'habitations pavillonnaires diffuses.
Descriptif du site et organisation paysagère :	Le site se compose de fonds de jardins des habitations situées rue du Dehus et d'une parcelle en prairie au sud.
Références cadastrales	Les parcelles concernées sont les suivantes : ZI193, ZI201, ZI247, ZI259, ZI261.

Enjeux spécifiques et objectifs

- L'aménagement devra prendre en compte le maintien du sentier piéton.

Localisation et photographie du site



Vue depuis la route du Havre Jouan

Vue sur la parcelle sud

Grands principes d'aménagement du site

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,68 ha
Densité brute minimum de logements/ha	18 logements / ha
Nombre de logement à créer minimum	12 logements

- **Structuration de la trame bâtie et programmation :**
  - Structurer la trame bâtie avec des constructions de type « Maison individuelle » ou « Maison individuelle accolée / en bande ».
  - Structurer les constructions en front de rue le long du Vieux Chemin.

- **Organisation des déplacements :**
  - Créer un accès sécurisé depuis le Vieux Chemin, pouvant être prolongé jusqu'à la rue du Dehus.
  - Maintenir le sentier piéton existant entre la RD4 et le Vieux Chemin.

- **Insertion paysagère :**
  - Préserver le vis-à-vis avec les parcelles riveraines par un traitement paysager adapté (notamment par des essences locales).
  - Prendre en compte les dispositions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue.

- **Phasage**
  - La zone sera ouverte à l'urbanisation, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Phasage / échéancier : avant 2031

COMMUNE DE FLAMANVILLE : « LA COQUAISE »

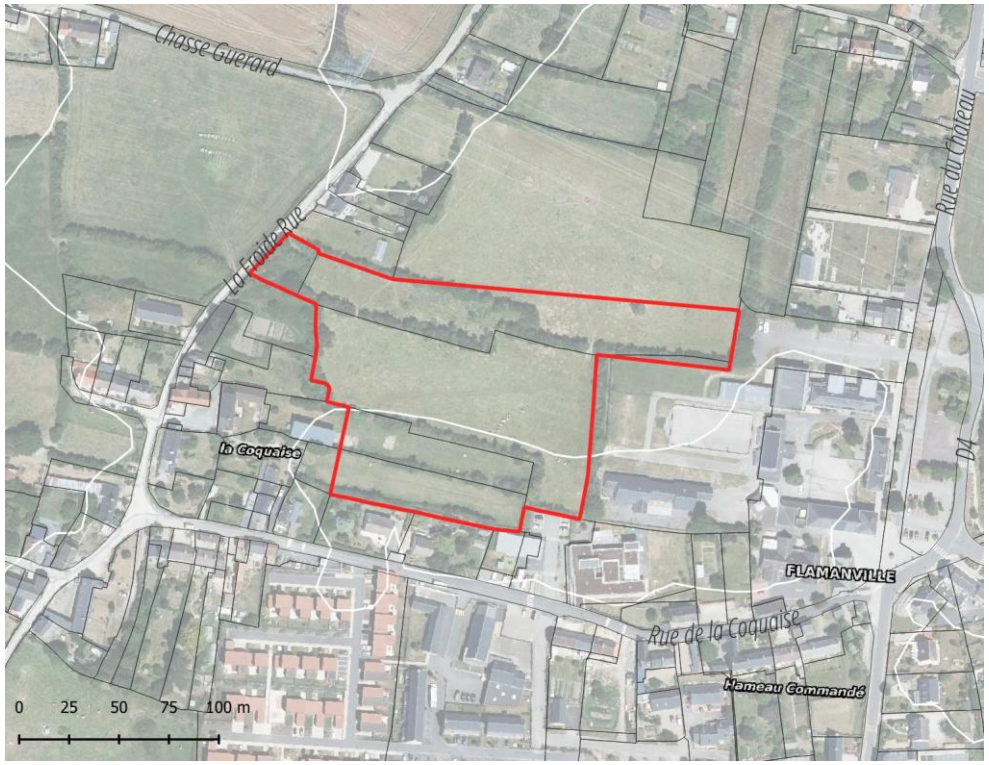
Description du site

Situation du site dans la commune :	L'OAP « La Coquaise » se situe à la fois en densification et en extension au nord-ouest du centre-bourg.
Relation par rapport aux équipements, commerces, services de la commune :	Le site est à proximité immédiate du centre-bourg où sont présents des équipements (école, mairie, multi accueil, bureau de poste, EHPAD…) et commerces.
Composition urbaine avoisinante :	Le secteur est bordé par un tissu mixte composé de maisons anciennes, de pavillons plus récents et d'équipements publics.
Descriptif du site et organisation paysagère :	Le site est constitué de fonds de jardins au sud et de prairies de tailles variables et fermées par des haies au nord Le relief est peu marqué. Les lignes très haute tension sont localisées au nord du site et marquent fortement le paysage.
Références cadastrales	Les parcelles concernées sont les suivantes : ZC7, ZC102, ZC406, ZC407, ZC408.

Enjeux spécifiques et objectifs

- L'aménagement devra permettre de conserver le maillage bocager qualitatif.
- L'aménagement du site, particulièrement enclavé, devra prendre en compte la gestion des accès et de la circulation (accès mutualisé avec le parking de l'école notamment).
- L'aménagement du site devra prendre en compte les lignes de très haute tension situées à proximité.
- L'aménagement devra prendre en compte sa localisation au sein du périmètre de mise à l'abri « réflexe » de 2km autour de la centrale nucléaire.

Localisation et photographie du site



Vue sur le parking de l'école et futur accès principal à l'est du site

Vue de la rue de la Coquaise

Vue depuis la Froide Rue

Vue sur la parcelle nord

Vue sur l'accès piéton possible à proximité du Multi accueil rue de la Coquaise

Vue sur la parcelle centrale

Les lignes très haute tension qui marquent le paysage

Vue sur la parcelle sud

Grands principes d'aménagement du site

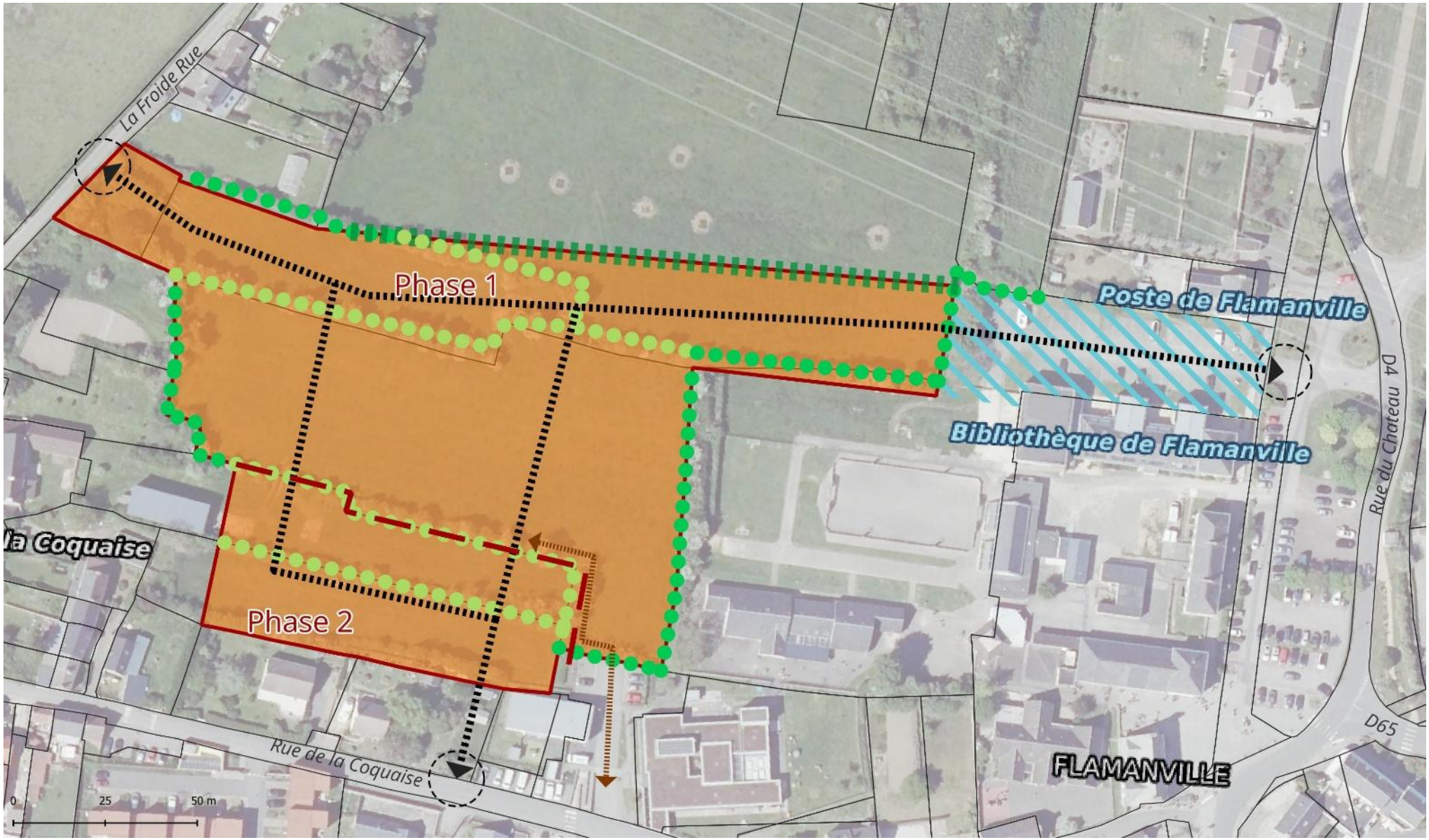
Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	2,52 ha *Phase 1 : 1,42 ha à vocation habitat* *Phase 2 : 0,39 ha à vocation habitat*
Densité brute minimum de logements/ha	18 logements / ha
Nombre de logement à créer minimum	33 logements *Phase 1 : 26 logements* *Phase : 7 logements*

- **Structuration de la trame bâtie et programmation :**
  - Structurer la trame bâtie avec des constructions de type :
    - « Maison individuelle » ou « Maison individuelle accolée / en bande »
    - Petits collectifs ou logements intermédiaires sur les secteurs nord et sud

- **Organisation des déplacements :**
  - Créer un accès principal à la phase 1 depuis la RD4, via le parking de l'école. Le parking devra être reconfiguré afin de sécuriser au mieux les déplacements et d'offrir une entrée qualitative à l'opération.
  - Réaliser des accès secondaires, possiblement en sens unique, sur la Froide Rue, à l'ouest pour la phase 1, et éventuellement sur la rue de la Coquaise au sud via la parcelle ZC77 pour la phase 2.
  - Réaliser la desserte de la phase 1 sous forme de boucle.
  - Aménager une connexion piétonne des deux phases de l'opération avec le site du multi-accueil au sud.

- **Insertion paysagère :**
  - Prendre en compte la présence des lignes à très haute tension dans la localisation des ouvertures des logements.
  - Maintenir la trame bocagère et/ou prévoir des haies en frontière physique avec la zone agricole et naturelle. Les haies supprimées (identifiées sur les plans) devront être reconstituées suivant les dispositions et orientations de l'OAP trame verte et bleue.
  - Préserver le vis-à-vis avec les parcelles riveraines par un traitement paysager adapté (notamment par des essences locales).
  - Prendre en compte les dispositions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue.

- **Phasage**
  - La zone sera ouverte à l'urbanisation, sous la forme de deux opérations d'aménagement d'ensemble temporalisées :
  - Phasage / échéancier :
    - Secteur nord (phase 1) : avant 2031
    - Secteur sud (phase 2): avant 2031


La Froide Rue
Phase 1
Poste de Flamanville
Bibliothèque de Flamanville
D4 Rue du Chateau
la Coquaise
Phase 2
Rue de la Coquaise
D65
FLAMANVILLE
0
25
50 m

COMMUNE DE FLAMANVILLE : « LA ROBINERIE »

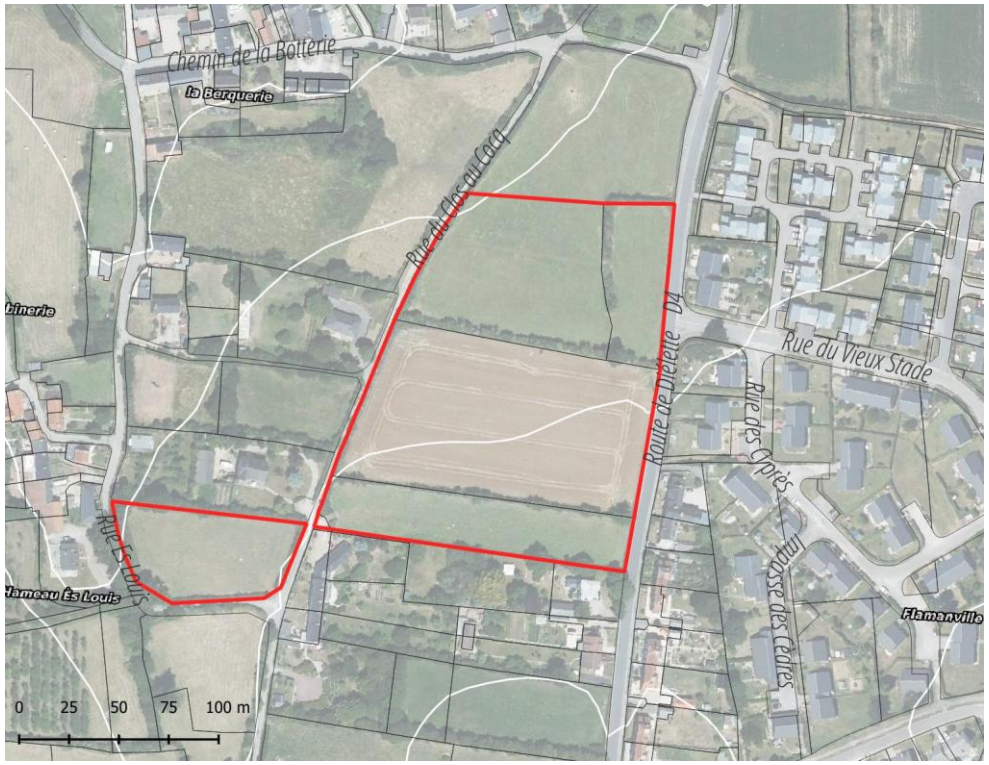
Description du site

Situation du site dans la commune :	L'OAP « La Robinerie » se situe en extension au nord du bourg en deux secteurs.
Relation par rapport aux équipements, commerces, services de la commune :	Le site est à environ 500m au nord du centre-bourg et de son pôle d'équipements et commerces.
Composition urbaine avoisinante :	Le secteur est bordé à l'ouest et au sud par un tissu pavillonnaire diffus, tandis qu'à l'est, de l'autre côté de la RD4, l'urbanisation se fait plus dense.
Descriptif du site et organisation paysagère :	Le secteur est constitué de deux ensembles parcellaires séparés. Ce sont des parcelles cultivées et des prairies, partiellement fermées par des haies.
Références cadastrales	Les parcelles concernées sont les suivantes : les ZC39 et ZC40 sur secteur nord, et les ZC26 et ZC295 sur le secteur sud.

Enjeux spécifiques et objectifs

- L'aménagement devra permettre de conserver le maillage bocager qualitatif.
- L'aménagement des différents secteurs devra permettre une mutualisation des accès et des dessertes. L'accès principal devra être positionné sur la RD4.
- Le site étant situé sur l'entrée nord du bourg de Flamanville, l'aménagement devra prévoir une insertion qualitative dans le paysage.
- L'aménagement devra prendre en compte sa localisation au sein du périmètre de mise à l'abri « réflexe » de 2km autour de la centrale nucléaire.

Localisation et photographie du site



Le secteur isolé situé au sud-ouest correspond à l'OAP Hameau Es Louis.

Vue sur la phase 1depuis le Chemin de la Botterie

Vue de la rue du Clos au Cocq

Vue depuis la rue du Vieux Stade et le carrefour à aménager pour desservir la phase 1

Vue sur la parcelle sud de la phase 3

Grands principes d'aménagement du site

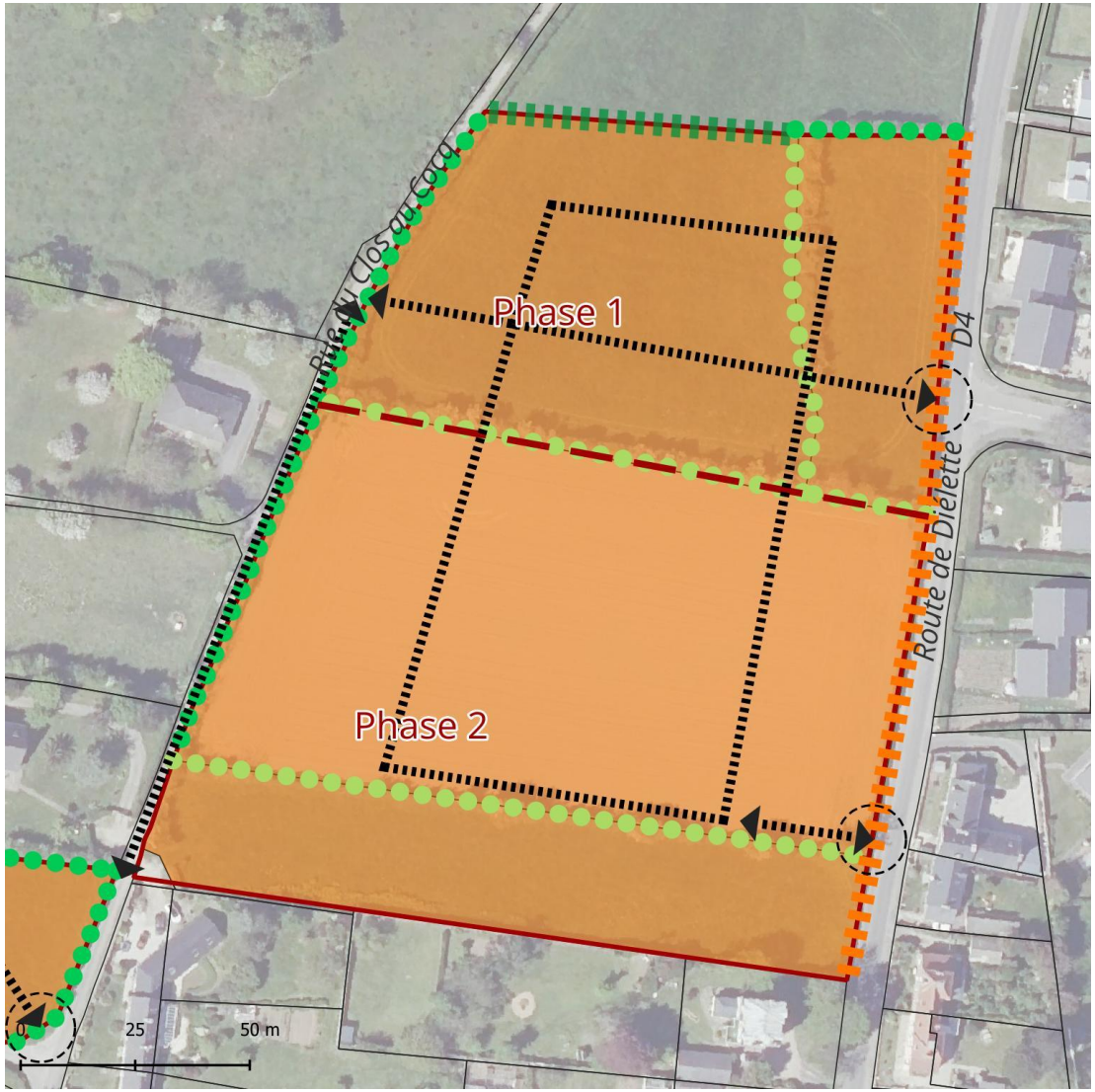
Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	2,45 ha *Secteur nord : 0,9 ha* *Secteur sud : 1,55 ha*
Densité brute minimum de logements/ha	18 logements / ha
Nombre de logement à créer minimum	44 logements *Secteur nord : 16 logements* *Secteur sud : 28 logements*

- **Structuration de la trame bâtie et programmation :**
  - Structurer la trame bâtie par une mixité de formes :
    - Maisons individuelles / individuelles accolées
    - Logements intermédiaires et/ou collectifs
  - Interdire les sous-sols en raison de la proximité de la nappe phréatique sur les secteurs concernés (reportés dans les annexes du PLUi).
  - Structurer les constructions en front de rue le long de la route de Dielette et valoriser l'entrée de ville.

- **Organisation des déplacements :**
  - Créer les accès principaux depuis la RD4, notamment au carrefour de la route du Vieux Stade.
  - Créer des accès secondaires par la rue du Clos au Cocq.
  - Aménager une continuité piétonne sécurisée le long de la route de Dielette, en front de rue.

- **Insertion paysagère :**
  - Maintenir la trame bocagère et/ou prévoir des haies en frontière physique avec la zone agricole et naturelle. Les haies supprimées (identifiées sur les plans) devront être reconstituées suivant les dispositions et orientations de l'OAP trame verte et bleue.
  - Préserver le vis-à-vis avec les parcelles riveraines par un traitement paysager adapté (notamment par des essences locales).
  - Valoriser l'entrée de ville par un traitement paysager qualitatif.
  - Prendre en compte les dispositions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue.

- **Phasage**
  - La zone sera ouverte à l'urbanisation, sous la forme de deux opérations d'aménagement d'ensemble temporalisées. Le démarrage des travaux du second secteur ne pourra intervenir qu'après l'achèvement du premier secteur.
  - Phasage / échéancier :
    - Secteur nord : avant 2031
    - Secteur sud : avant 2031


Phase 1
Phase 2
Route de Diélette
D4
0
25
50 m

COMMUNE DE GROSVILLE : « RUE DE L'ÉCURIE »

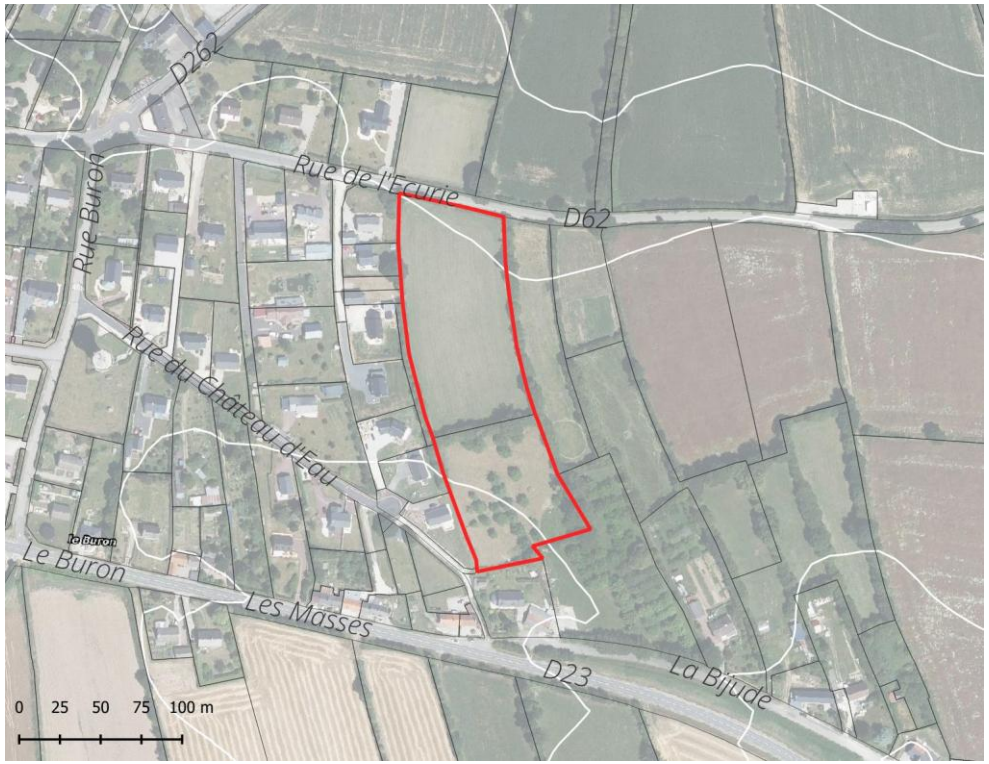
Description du site

Situation du site dans la commune :	L'OAP « Rue de l'écurie » se situe en extension à l'est du bourg.
Relation par rapport aux équipements, commerces, services de la commune :	Le secteur est situé à environ 400m du centre-bourg à l'ouest (mairie…) et du pôle enfance au nord (école, MAM…).
Composition urbaine avoisinante :	Le secteur est bordé d'un tissu pavillonnaire peu dense sur la frange ouest.
Descriptif du site et organisation paysagère :	Le site nord se compose d'une parcelle cultivée, fermée par des haies. Le site au sud comprend un verger, fermé par des haies.
Références cadastrales	Les parcelles concernées sont les suivantes : ZI5, ZI6.

Enjeux spécifiques et objectifs

- Le site est localisé dans le périmètre d'un monument historique et devra prévoir des prescriptions architecturales et paysagères qualitatives.
- L'accessibilité de la partie sud de l'opération constitue un enjeu.

Localisation et photographie du site



Vue depuis la rue de l'Écurie

Vue sur la parcelle nord

Grands principes d'aménagement du site

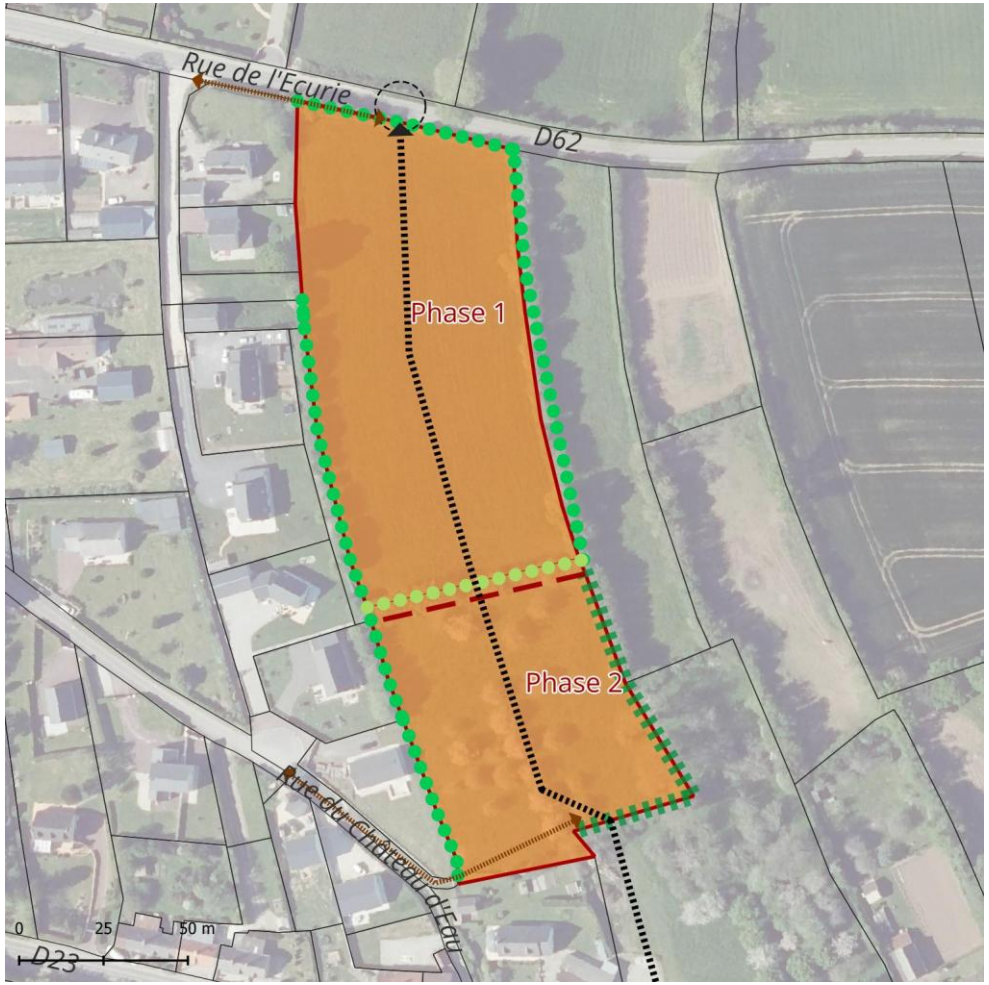
Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	1,45 ha *Phase 1 : 0,89 ha* *Phase 2 : 0,55 ha*
Densité brute minimum de logements/ha	16 logements / ha
Nombre de logement à créer minimum	23 logements

- **Structuration de la trame bâtie et programmation :**
  - Structurer la trame bâtie avec des constructions de type « Maison individuelle » ou « Maison individuelle accolée / en bande ».
  - Prévoir une gestion des eaux usées à l'échelle de l'OAP.

- **Organisation des déplacements :**
  - Créer un accès depuis la rue de l'Ecurie en phase 1 qui devra se poursuivre en phase 2 jusqu'à la Bijude. La voirie interne bénéficiera d'un trottoir éclairé.
    - Créer un accès piéton vers la rue du Château d'eau.
    - Créer une continuité piétonne le long de la rue de l'Écurie.

- **Insertion paysagère :**
  - Maintenir la trame bocagère et/ou prévoir des haies en frontière physique avec la zone agricole et naturelle. Les haies supprimées (identifiées sur les plans) devront être reconstituées suivant les dispositions et orientations de l'OAP trame verte et bleue.
  - Préserver le vis-à-vis avec les parcelles riveraines par un traitement paysager adapté (notamment par des essences locales).
  - Prendre en compte les dispositions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue.

- **Phasage**
  - La zone sera ouverte à l'urbanisation, sous la forme de deux opérations d'aménagement d'ensemble (phase 1 puis phase 2).
  - Phasage / échéancier : avant 2031



COMMUNE DE GROSVILLE : « RUE DU CALVAIRE »

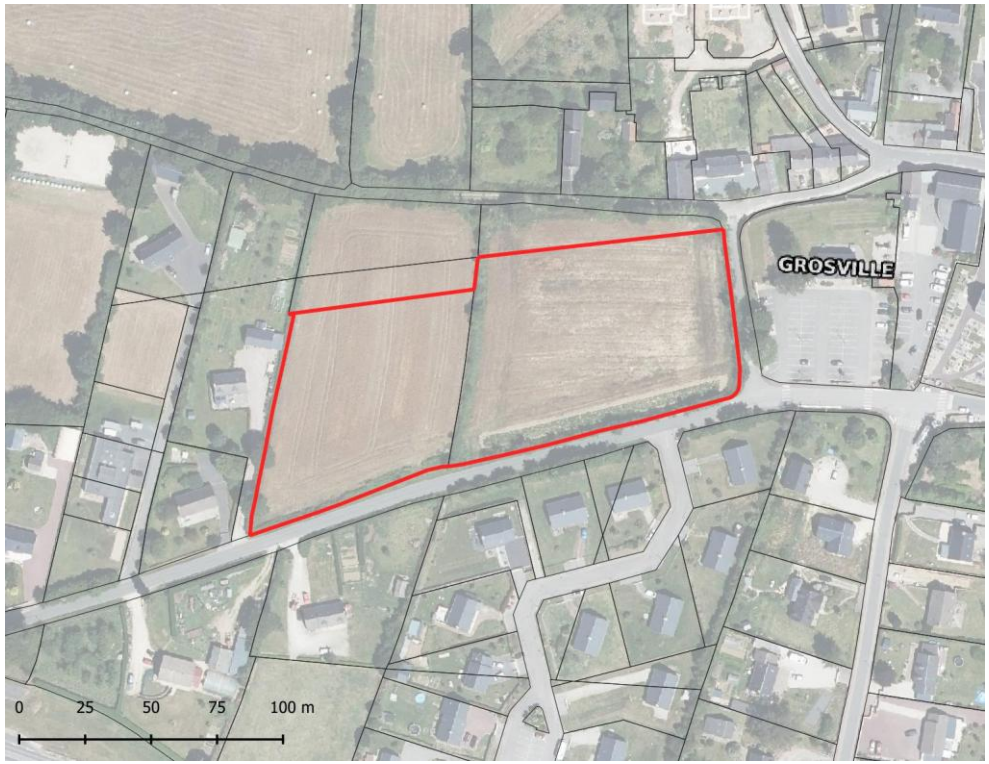
Description du site

Situation du site dans la commune :	L'OAP « Rue du Calvaire » se situe en extension à l'ouest du centre-bourg sur deux ensembles parcellaires.
Relation par rapport aux équipements, commerces, services de la commune :	Le site est à proximité de la mairie.
Composition urbaine avoisinante :	Le secteur est bordé d'un tissu pavillonnaire peu dense.
Descriptif du site et organisation paysagère :	Le site se compose d'une parcelle cultivée, fermée par des haies.
Références cadastrales	Les parcelles concernées sont les suivantes : La AB94 et la ZL46 à l'ouest et la AB95 et la ZL45 à l'est.

Enjeux spécifiques et objectifs

- Le site est localisé dans le périmètre d'un monument historique et devra prévoir des prescriptions architecturales et paysagères qualitatives.
- L'aménagement devra permettre le développement d'une offre d'activités et d'équipements publics dans le centre-bourg.

Localisation et photographie du site



Vue depuis la rue du Calvaireen direction du bourg

Vue sur la parcelle est

Grands principes d'aménagement du site

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	1,25 ha *Secteur ouest : 0,52 ha* *Secteur est : 0,72 ha*
Densité brute minimum de logements/ha	16 logements / ha (secteur ouest)
Nombre de logement à créer minimum	8 logements

- **Structuration de la trame bâtie et programmation :**
  - Structurer la trame bâtie avec des constructions de type « Maison individuelle » ou « Maison individuelle accolée / en bande ».
  - Planifier une programmation mixte d'équipements publics et d'activités sur le secteur est.
  - Structurer les constructions en front de rue le long de la rue du Calvaire pour valoriser et marquer l'arrivée dans le centre-bourg.

- **Organisation des déplacements :**
  - Créer un accès à l'opération d'habitat par la rue du Calvaire. La voirie interne bénéficiera d'un trottoir éclairé.
  - Réaliser une liaison piétonne afin de relier l'opération d'habitat au chemin rural situé au nord du site. Et prévoir une liaison piétonne vers l'opération mixte du secteur est.

- **Insertion paysagère :**
  - Traiter par un aménagement qualitatif les espaces non construits sur le secteur à vocation d'équipement.
  - Le nord du secteur à vocation d'équipement sera réservé pour l'extension du cimetière.
  - Maintenir la trame bocagère et/ou prévoir des haies en frontière physique avec la zone agricole et naturelle. Les haies supprimées (identifiées sur les plans) devront être reconstituées suivant les dispositions et orientations de l'OAP trame verte et bleue.
  - Préserver le vis-à-vis avec les parcelles riveraines par un traitement paysager adapté (notamment par des essences locales).
  - Prendre en compte les dispositions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue.

- **Phasage**
  - La zone sera ouverte à l'urbanisation, sous la forme de deux opérations d'aménagement d'ensemble.
  - Phasage / échéancier : avant 2031

COMMUNE DU ROZEL : « LE VERGER »

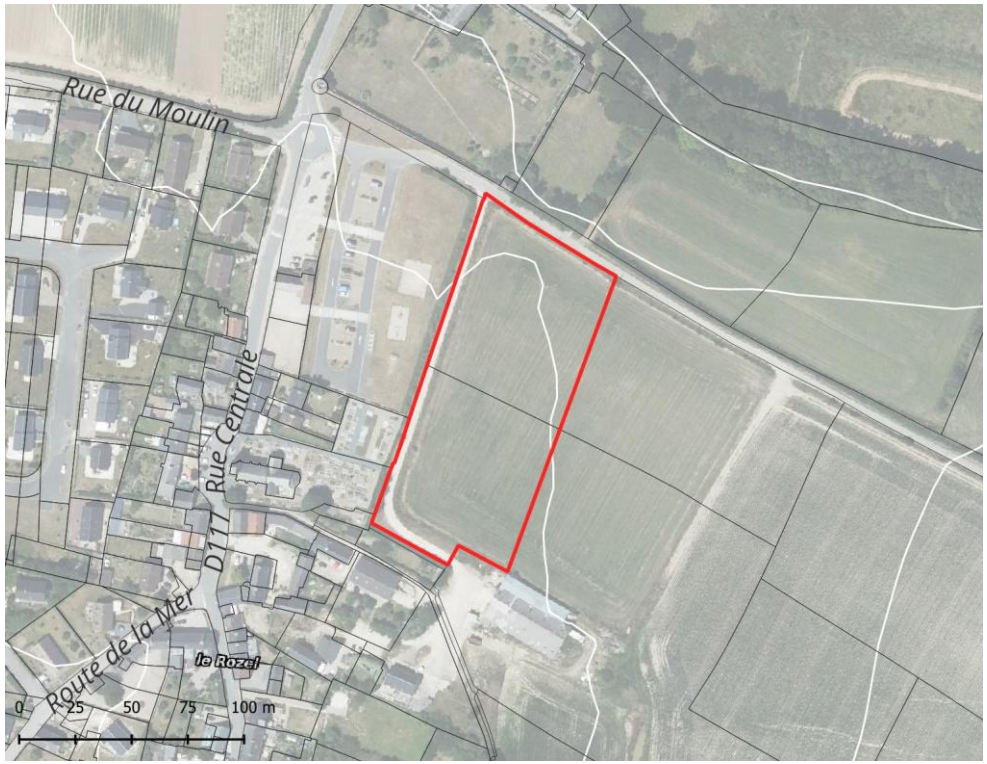
Description du site

Situation du site dans la commune :	L'OAP « Le Verger » se situe en extension au nord-est du bourg à proximité du château.
Relation par rapport aux équipements, commerces, services de la commune :	Le site est à proximité immédiate des équipements. Notamment la salle polyvalente qui est située à l'ouest du site.
Composition urbaine avoisinante :	Le secteur est bordé par un tissu mixte d'habitations anciennes à l'ouest et d'équipements (salle polyvalente, église) ainsi qu'un ancien hangar agricole au sud.
Descriptif du site et organisation paysagère :	Le site se compose d'une parcelle cultivée ouverte, avec une absence de haies. Le site est légèrement en pente mais le paysage est très ouvert, offrant des vues lointaines depuis le haut du site.
Références cadastrales	Les parcelles concernées sont les suivantes : A133, A527.

Enjeux spécifiques et objectifs

- Le site étant particulièrement visible dans le grand paysage, une attention particulière devra être apportée à son insertion.
- Le site est localisé dans le périmètre d'un monument historique et devra prévoir des prescriptions architecturales et paysagères qualitatives.
- La frange sud du site est soumise à un risque de remontée de la nappe phréatique (données DREAL).

Localisation et photographie du site



Vue depuis le nord-ouest du site

Vue depuis le nord-est du site

Grands principes d'aménagement du site

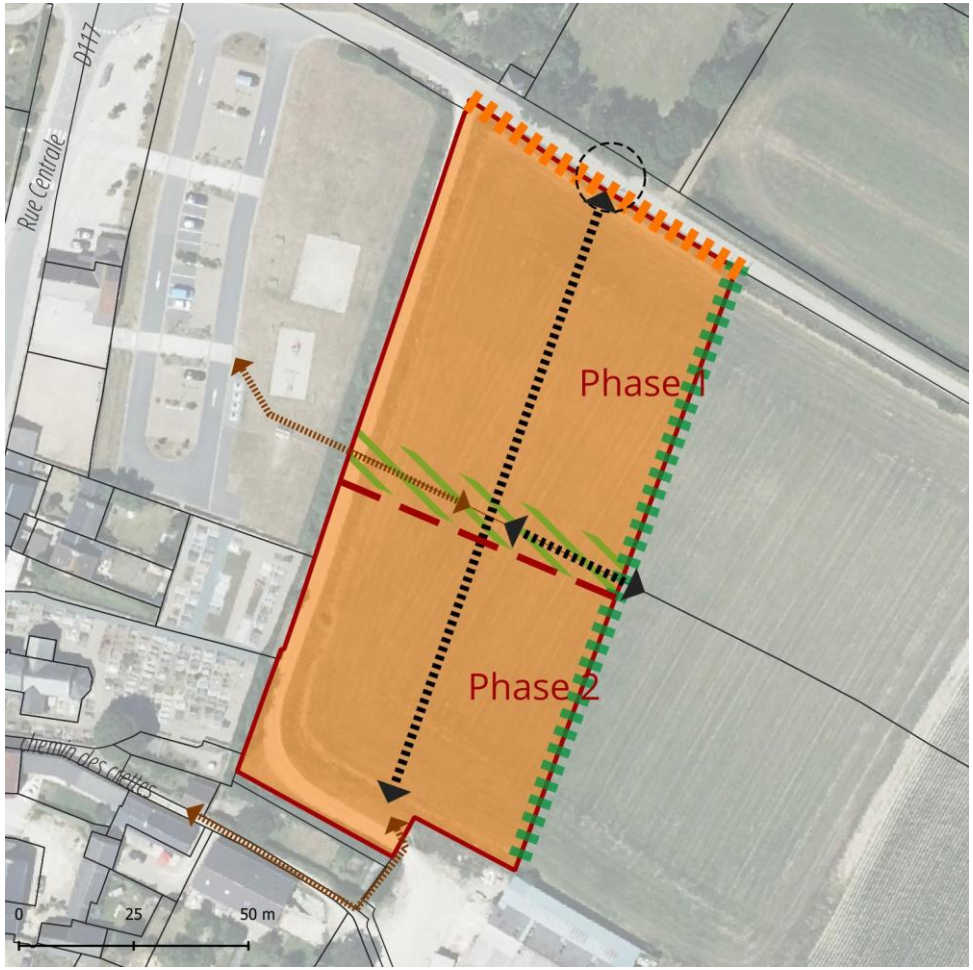
Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,96 ha *Phase 1 : 0,53 ha* *Phase 2 : 0,42 ha*
Densité brute minimum de logements/ha	15 logements / ha
Nombre de logement à créer minimum	15 logements *Phase 1 : 8 logements* *Phase 2 : 7 logements*

- **Structuration de la trame bâtie et programmation :**
  - Structurer la trame bâtie avec des constructions de type « Maison individuelle » ou « Maison individuelle accolée / en bande ».
  - Interdire les sous-sols en raison de la proximité de la nappe phréatique sur les secteurs concernés (reportés dans les annexes du PLUi).
  - Structurer les constructions en front de rue le long de la route au nord du site, en cohérence avec les enjeux patrimoniaux du monument historique.

- **Organisation des déplacements :**
  - Créer un accès routier depuis la rue au nord du site.
  - Prévoir un accès pour une éventuelle extension de l'opération à l'est du site.
  - Réaliser une connexion piétonne paysagère avec l'aire de loisirs à l'ouest et la rue des Crettes au sud.
  - Maintenir un accès véhicule au hangar agricole. Il pourra être situé hors de l'opération dans la parcelle restante cultivée.

- **Insertion paysagère :**
  - Porter une attention particulière à l'intégration paysagère de l'opération, en tenant compte de l'absence de trame bocagère préexistante et de la situation en surplomb du secteur.
  - Préserver le vis-à-vis avec les parcelles riveraines par un traitement paysager adapté (notamment par des essences locales)
  - Aménager la liaison piétonne menant à l'aire de loisirs sous forme d'une petite coulée verte.
  - Prendre en compte les dispositions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue.

- **Phasage**
  - La zone sera ouverte à l'urbanisation, sous la forme de deux opérations d'aménagement d'ensemble.
  - Phasage / échéancier : avant 2031.



COMMUNE DU ROZEL : « RD117 »

Description du site

Situation du site dans la commune :	L'OAP « RD117 » se situe en extension au sud-est du bourg
Relation par rapport aux équipements, commerces, services de la commune :	Le site est situé à environ 500 mètres des équipements du centre-bourg.
Composition urbaine avoisinante :	Le site est bordé à l'est par des habitations pavillonnaires récentes. A l'ouest et au sud par des espaces agricoles.
Descriptif du site et organisation paysagère :	Le site est localisé sur une parcelle agricole (maraîchage). Une haie délimite la parcelle au nord.
Références cadastrales	Les parcelles concernées sont les suivantes : AB405.

Enjeux spécifiques et objectifs

- Le site est localisé partiellement dans le périmètre d'un monument historique et devra prévoir des prescriptions architecturales et paysagères qualitatives.
- Le site est situé le long d'un chemin d'exploitation qui devra rester utilisable par les engins l'empruntant.
- Le site est soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique (données DREAL).

Localisation et photographie du site

Grands principes d'aménagement du site

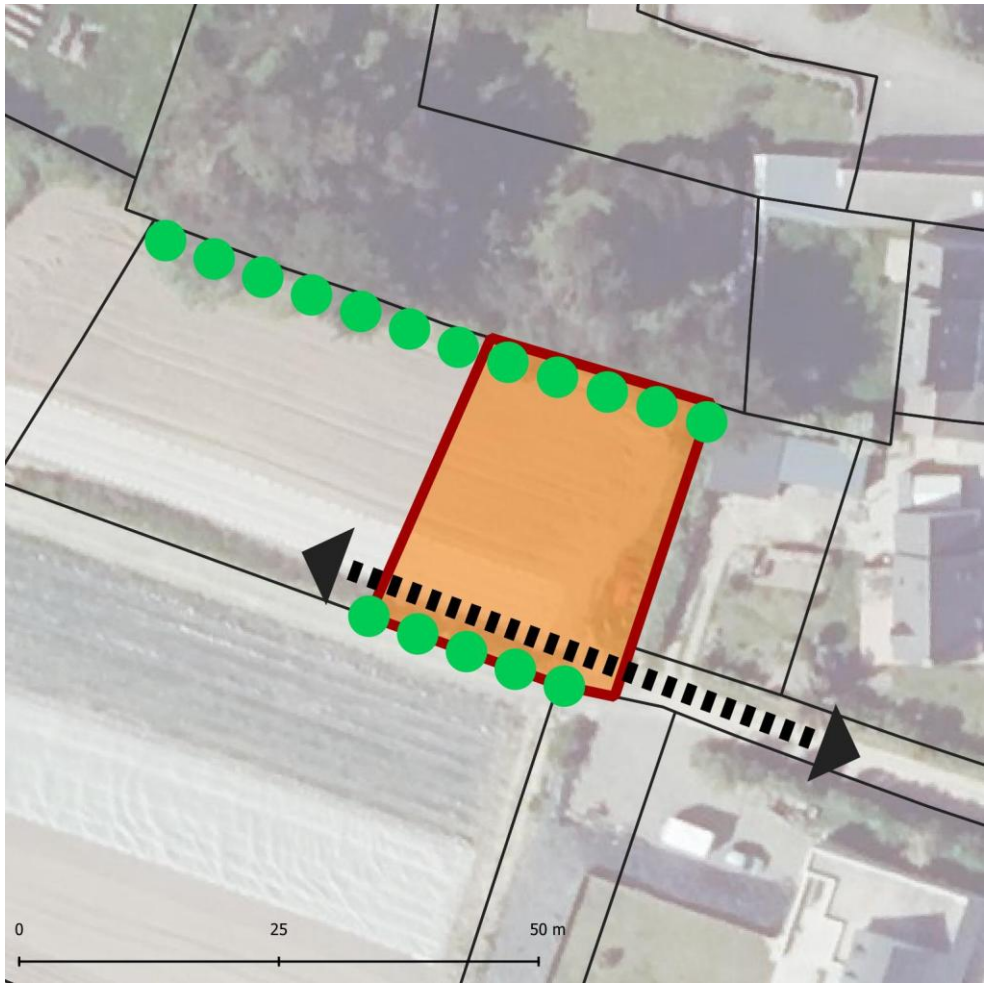
Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,07 ha
Densité brute minimum de logements/ha	15 logements / ha
Nombre de logement à créer minimum	1 logement

- **Structuration de la trame bâtie et programmation :**
  - Structurer la trame bâtie avec des constructions de type « Maison individuelle » ou « Maison individuelle accolée / en bande ». Au moins une maison est possible sur le site.
  - Interdire les sous-sols en raison de la proximité de la nappe phréatique sur les secteurs concernés (reportés dans les annexes du PLUi).

- **Organisation des déplacements :**
  - Créer un accès depuis le chemin d'exploitation qui devra rester accessible aux engins agricoles l'empruntant.

- **Insertion paysagère :**
  - Préserver le vis-à-vis avec les parcelles riveraines (à l'est notamment) par un traitement paysager adapté (notamment par des essences locales)
  - Prendre en compte les dispositions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue.

- **Phasage**
  - Phasage / échéancier : avant 2031.



COMMUNE DES PIEUX : « LA CARPENTERIE »

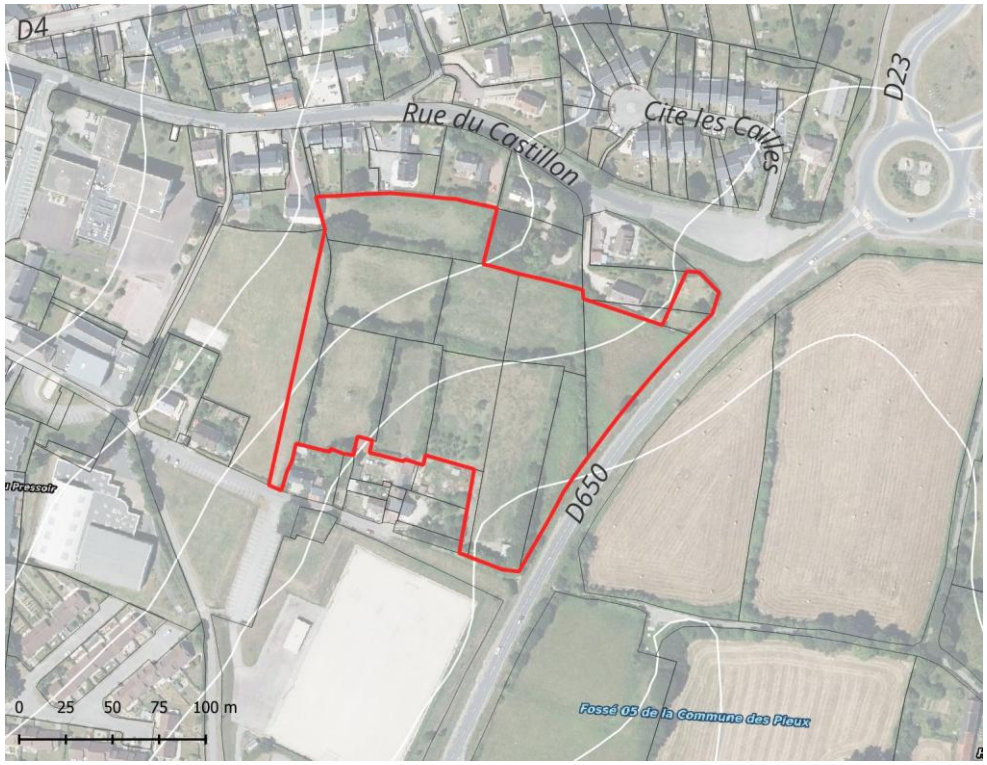
Description du site

Situation du site dans la commune :	L'OAP « La Carpenterie » se situe en extension sur la frange est du bourg, entre le Collège du Castillon à l'ouest, et la RD 650 à l'est.
Relation par rapport aux équipements, commerces, services de la commune :	Le site est à proximité immédiate du Collège du Castillon à l'ouest et des équipements sportifs au sud. La parcelle située à l'ouest du site correspond à une réserve foncière pour de futurs équipements.
Composition urbaine avoisinante :	Le secteur est bordé par un tissu pavillonnaire peu dense et diffus sur l'îlot de l'opération (nord et sud), ainsi qu'un espace vert à l'ouest. La RD650 forme une coupure urbaine à l'est.
Descriptif du site et organisation paysagère :	Le site se compose de nombreuses parcelles de petite taille, fermé par des haies ainsi que de prairies en voie d'enfrichement. Il y a une pente générale orientée vers l'est (environ 7%)
Références cadastrales	Les parcelles concernées sont les suivantes : AR135, AR146, AR156, AR157, AR158, AR215, AR216, AR217, AR213, AR152, AR153, AR214.

Enjeux spécifiques et objectifs

- L'aménagement devra prendre en compte l'étude spécifique entrée de ville (annexée au PLUi) au titre de l'article L11-8 du code de l'urbanisme
- L'aménagement devra prendre en considération la proximité des équipements publics, les flux et stationnements associés et des possibles nuisances engendrées.
- L'aménagement devra prendre en compte la canalisation qui traverse le site, en interdisant les constructions sur son tracé.
- L'aménagement devra permettre de gérer les accès aujourd'hui particulièrement contraints sur le site (la rue de la Carpenterie est une voie étroite sans issue).
- L'aménagement devra prendre en considération le relief marqué sur le secteur, notamment dans la gestion des eaux pluviales et sur l'insertion paysagère des constructions.
- L'aménagement devra permettre de conserver le maillage bocager particulièrement dense sur le secteur.

Localisation et photographie du site



Vue depuis l'ouest du site au niveau du collège

Vue sur la RD650 (à gauche) et le cul de sac de la rue du Castillon (à droite)

Vue sur la l'extrémité piétonne de la rue de la Carpenterie et passage sous la RD650

Vue de l'est du site depuis la RD650 en venant du sud

Vue de l'est du site depuis la RD650 en venant du nord

Grands principes d'aménagement du site

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	2,36 ha
Densité brute minimum de logements/ha	23 logements / ha
Nombre de logement à créer minimum	54 logements

- **Structuration de la trame bâtie et programmation :**
  - Structurer la trame bâtie par une mixité de formes architecturales :
    - Des maisons individuelles / individuelles accolées
    - Des logements intermédiaires sur la frange ouest, formant un front urbain

- **Organisation des déplacements :**
  - Aménager une contre-allée sur la frange est afin de relier l'opération à la rue du Castillon. Cette contre allée permettra de desservir les équipements depuis la RD650 en évitant la rue centrale, grâce à la création d'un accès. Une liaison piétonne et cyclable en site propre pourra être réalisée sur la contre allée.
  - Créer deux accès ou sorties supplémentaires sur la rue de la Carpenterie qui sera agrandie. Ces accès pourront être en sens unique.
  - Desservir l'opération par une boucle.
  - Réaliser des petits îlots de stationnement mutualisés et paysagers pour les logements intermédiaires (la localisation de ces îlots sur le schéma de l'OAP est à titre indicatif).

- **Insertion paysagère :**
  - Maintenir la trame bocagère et/ou prévoir des haies en frontière physique avec la zone agricole et naturelle. En cas d'impossibilité technique, les haies supprimées devront être reconstituées sur un linéaire au moins équivalent, sur l'emprise foncière du projet, par des essences adaptées au contexte local.
  - Préserver le vis-à-vis avec les parcelles riveraines par un traitement paysager adapté (notamment par des essences locales).
  - Prendre en compte les préconisations de l'étude de dérogation à la loi Barnier et à l'article L111-6 du code de l'Urbanisme. (annexée au dossier de PLUi), concernant l'aménagement de la bande tampon de 75m le long de la RD650, classée voie à grande circulation. Le recul imposé est porté de 75m à 30m à partir de l'axe de la RD 650. Toute habitation est interdite dans cette bande de 30 mètres qui peut cependant être mobilisée comme fonds de jardins et accueillir des constructions annexes.
  - Prendre en compte les dispositions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue.

- **Phasage**
  - La zone sera ouverte à l'urbanisation, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Phasage / échéancier : avant 2031

e le Castillon
Rue du Castillon
Cite les Cailles
D650
Rue de la Carpenterie
0
25
50 m

COMMUNE DES PIEUX : « LES COSTILS »

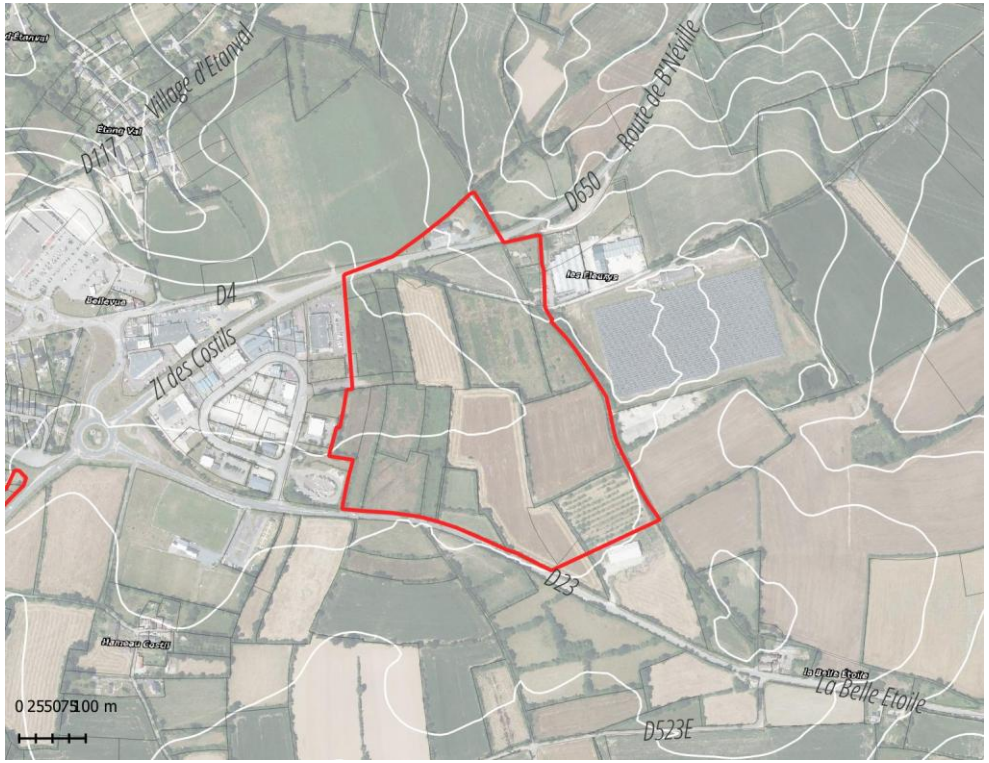
Description du site

Situation du site dans la commune :	L'OAP « Les Costils » se situe en extension à l'est du bourg des Pieux, dans la continuité immédiate de la zone d'activités des Costils. Il est bordé par la RD650 au nord et la RD23 au sud.
Relation par rapport aux équipements, commerces, services de la commune :	Le secteur est situé dans la continuité de la zone d'activités des Costils, à l'ouest. Un parc photovoltaïque et une pépinière sont localisés à l'est du secteur.
Composition urbaine avoisinante :	Le secteur est bordé à l'ouest par des bâtiments d'activités. Le secteur intègre également un boulanger-traiteur, au nord de la RD650, ainsi qu'une habitation à proximité de la pépinière.
Descriptif du site et organisation paysagère :	Le site est constitué de prairies ou de parcelles cultivées, fermées par des haies formant un maillage bocager relativement dense.
Références cadastrales	Les parcelles concernées sont les suivantes : AS14, AS15, AS123 à 126, AT84, AT85, AT158 à 160, ZA64, ZA65, ZL29, ZL30, ZL32 à 40, ZL42, ZL43, ZL44 à 47, ZL49.

Enjeux spécifiques et objectifs

- L'aménagement devra prévoir des connexions fonctionnelles avec la zone d'activités existante pour favoriser les synergies entre les deux espaces, mais également d'envisager le futur projet comme le prolongement urbain de cette zone existante. Il devra structurer les circulations internes en assurant des connexions fonctionnelles et sécurisées.
- L'aménagement devra permettre de préserver et valoriser le paysage par le maintien et l'aménagement des haies périphériques. Il devra permettre de garantir une gestion hydraulique efficace et limiter l'imperméabilisation des sols.
- L'aménagement devra prendre en compte l'étude spécifique entrée de ville (annexée au PLUi) au titre de l'article L11-8 du code de l'urbanisme
- L'aménagement devra favoriser une implantation bioclimatique des constructions.

Localisation et photographie du site



Vue depuis l'accès nord du secteur

Vue depuis l'accès nord du secteur

Grands principes d'aménagement du site

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	16,8 ha

- **Structuration de la trame bâtie et programmation :**
  - Structurer la trame bâtie avec des constructions à vocation économique.
- **Organisation des déplacements :**
  - **Créer un axe principal de desserte de la zone, orienté approximativement nord-sud**, jouant un rôle structurant dans l'aménagement du projet. Cette orientation a été pensée pour favoriser une implantation bioclimatique des constructions futures, maximisant ainsi leur efficacité énergétique et leur confort d'usage. Le gabarit de cette voie, qui sera conçu pour refléter son statut d'axe majeur, le distinguera visuellement et fonctionnellement au sein du réseau viaire. Cet aménagement permettra non seulement d'assurer une circulation fluide et hiérarchisée, mais également de poser un repère spatial fort pour les usagers. Les voies secondaires viendront s'y raccorder de manière ordonnée, renforçant la lisibilité du plan d'ensemble tout en contribuant à une structuration paysagère harmonieuse grâce à des alignements végétaux ou des aménagements intégrés.
  - **Créer des connexions avec la zone d'activités existante des Costils**. Ces liaisons devront avant tout être pensées pour favoriser la continuité des circulations, qu'il s'agisse de véhicules, de modes doux ou de réseaux techniques. Du point de vue fonctionnel, il est essentiel de garantir une fluidité optimale entre les deux zones, en prévoyant des voiries adaptées au trafic attendu, mais également des cheminements piétons et cyclables sécurisés. Ces derniers renforceront les interactions entre les activités des deux secteurs tout en répondant aux attentes en matière de mobilité durable.
  - **Intégrer la possibilité d'une extension future vers l'est, tout en minimisant l'impact paysager actuel.** Pour cela, il est demandé de prévoir dès à présent des voies et réseaux techniques en attente, **positionnés de manière discrète et respectueuse de l'environnement immédiat.** Leur tracé pourra être marqué par des bandes végétalisées ou des haies, offrant ainsi une intégration paysagère temporaire jusqu'à leur activation. Les réseaux techniques (eau, électricité, fibre optique, etc.) doivent également **être dimensionnés et localisés** de manière à permettre une connexion directe avec la future extension, tout en restant invisibles ou peu perceptibles en surface.
- **Insertion paysagère :**
  - **Intégrer des plantations d'alignement et des bandes végétalisées** pour atténuer l'impact visuel des infrastructures. Ces éléments contribueront à améliorer la perception du site tout en respectant les principes de développement durable.
  - **Prendre en compte les haies périphériques** qui constituent des éléments structurants du projet, tant sur le plan écologique que paysager. Leur conservation et leur entretien doivent être inscrits comme une priorité, afin de préserver leur rôle de corridors écologiques, de brise-vent naturel et de trame végétale essentielle à l'identité de la future opération. L'entretien de ces haies pourra inclure des actions spécifiques telles que l'élagage régulier, le nettoyage des déchets ou encore l'abattage des arbres identifiés comme malades ou dangereux. Ces interventions devront toutefois être menées avec précaution, dans le respect de l'aspect global du paysage protégé. Il sera important de garantir une gestion différenciée et douce, en privilégiant des pratiques favorables à la biodiversité, comme le maintien des habitats pour la faune locale ou la plantation d'essences adaptées en remplacement des sujets abattus.
  - **Préserver le linéaire sud, bordé par la RD23,** qui revêt d'une importance stratégique pour le projet, avec des contraintes spécifiques et des opportunités paysagères à valoriser. **Aucun accès véhicule ne sera autorisé sur ce tronçon pour le projet**. La haie dense existante joue un rôle clé en matière d'aménité visuelle et écologique. **Le parti pris paysager devra s'efforcer de conserver cet écran végétal tout en intégrant des éléments subtils pour signaler la présence de la zone d'activités, au-delà**. Cela pourrait passer par des interventions ciblées, comme des percées visuelles ponctuelles, la plantation d'espèces variées offrant une diversité de textures ou de couleurs, ou encore l'installation discrète de mobiliers ou d'éléments signalétiques harmonisés au paysage. Des venelles assurant le bon écoulement des eaux poluviales pourront être aménagées entre les lots. Il conviendra alors de s'assurer du bon dimensionnement du fossé longeant la RD au sein desquelles il est prévu qu'elles se rejettent.
- **Phasage**
  - La zone sera ouverte à l'urbanisation, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Phasage / échéancier : avant 2031

D4
Bellevue
ZI des Costils
D650
ZI des Costils
ZA des Costils
Centre de tri Postal des Pieux
Les Fleurys
Les Fleurys
Route Les Fleurys
Parc photovoltaïque
D23
Connexions à réfléchir avec le parking sud (équipements sportifs)
Complexe Sportif des Pieux
0 25 50 m

COMMUNE DE PIERREVILLE : « CHEMIN DE VAL MOITIE »

Description du site

Situation du site dans la commune :	L'OAP « Chemin de Val Moitié » se situe en densification dans le centre-bourg, le long du chemin de Val Moitié.
Relation par rapport aux équipements, commerces, services de la commune :	Le site est à proximité immédiate de l'école.
Composition urbaine avoisinante :	Le secteur est bordé d'un tissu pavillonnaire peu dense.
Descriptif du site et organisation paysagère :	Le site est composé d'une parcelle aujourd'hui en friche.
Références cadastrales	Les parcelles concernées sont les suivantes : ZB270, ZB271, ZB272.

Enjeux spécifiques et objectifs

- L'aménagement devra prévoir la viabilisation du chemin Saint-Marcouf pour desservir l'opération.
- L'aménagement devra prendre en compte la proximité de l'école publique.

Localisation et photographie du site

Vue depuis la parcelle depuis le chemin de Val Moité

Vue depuis le parking de l'école

Grands principes d'aménagement du site

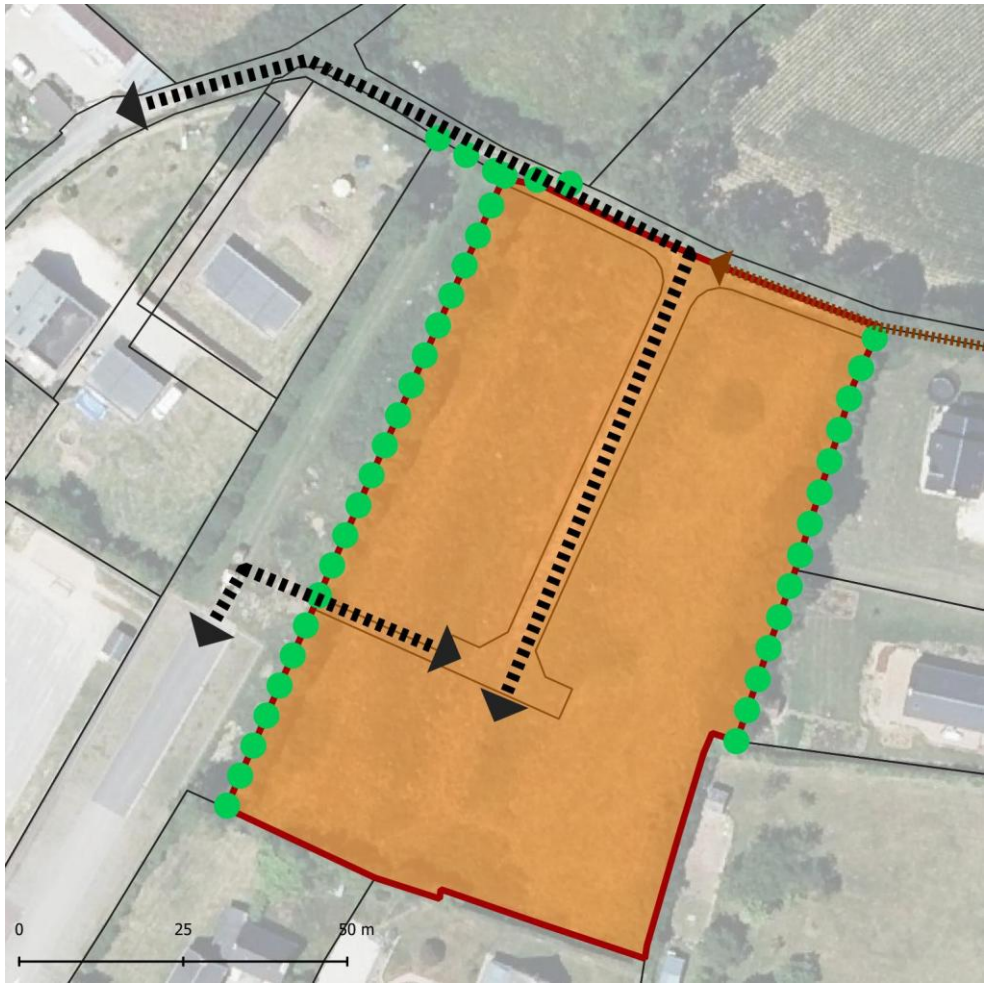
Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,67 ha
Densité brute minimum de logements/ha	16 logements / ha
Nombre de logement à créer minimum	11 logements

- **Structuration de la trame bâtie et programmation :**
  - Structurer la trame bâtie avec des constructions de type « Maison individuelle » ou « Maison individuelle accolée / en bande ».

- **Organisation des déplacements :**
  - Créer un accès routier au secteur suivant une des deux options :
    - Viabiliser le chemin de Val Moitié jusqu'au secteur aménagé.
    - Aménager une connexion routière vers l'école publique.
  - Aménager dans tous les cas une connexion piétonne vers l'école publique.

- **Insertion paysagère :**
  - Maintenir la trame bocagère et/ou prévoir des haies en frontière physique avec la zone agricole et naturelle. Les haies supprimées (identifiées sur les plans) devront être reconstituées suivant les dispositions et orientations de l'OAP trame verte et bleue.
  - Préserver le vis-à-vis avec les parcelles riveraines par un traitement paysager adapté (notamment par des essences locales).
  - Prendre en compte les dispositions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue.

- **Phasage**
  - La zone sera ouverte à l'urbanisation, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Phasage / échéancier : avant 2031.



COMMUNE DE PIERREVILLE : « ROUTE DU HAMEAU CLAPET »

Description du site

Situation du site dans la commune :	L'OAP « Route du Hameau Clapet » se situe en extension au nord du bourg, route du Hameau Clapet.
Relation par rapport aux équipements, commerces, services de la commune :	Le site est à environ 500m du centre-bourg.
Composition urbaine avoisinante :	Le secteur est bordé d'un tissu pavillonnaire peu dense.
Descriptif du site et organisation paysagère :	Le site est composé d'une parcelle cultivée, fermée par des haies sur sa frange sud et est. Il y a une pente générale orientée sud-nord
Références cadastrales	La parcelle concernée est la ZB49.

Enjeux spécifiques et objectifs

- L'aménagement devra maintenir un accès à la parcelle agricole.

Localisation et photographie du site

Vue sur la parcelle

Vue de l'accès depuis la route du Hameau Clapet

Grands principes d'aménagement du site

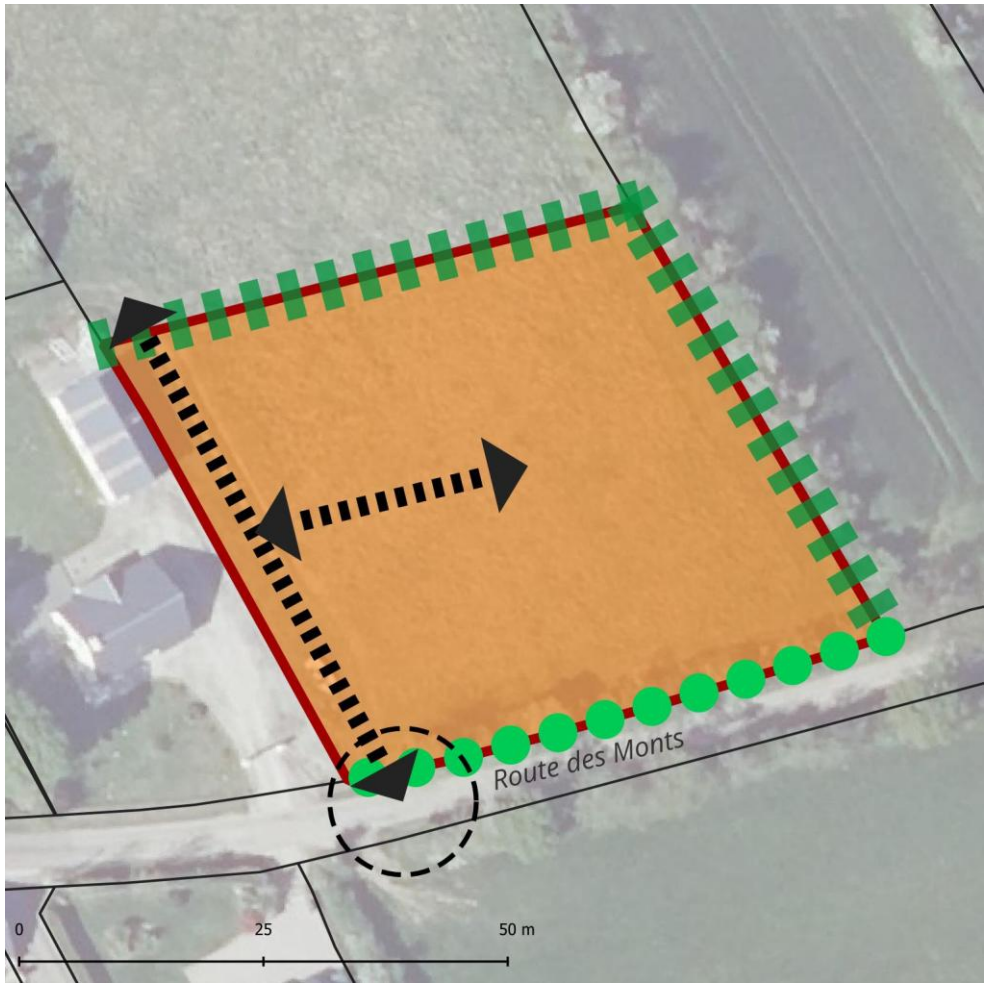
Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,28 ha
Densité brute minimum de logements/ha	16 logements / ha
Nombre de logement à créer minimum	5 logements

- **Structuration de la trame bâtie et programmation :**
  - Structurer la trame bâtie avec des constructions de type « Maison individuelle » ou « Maison individuelle accolée / en bande ».

- **Organisation des déplacements :**
  - Créer un accès sur la route du Hameau Clapet.
  - Maintenir un potentiel accès pour les engins agricoles.

- **Insertion paysagère :**
  - Maintenir la trame bocagère et/ou prévoir des haies en frontière physique avec la zone agricole et naturelle. Les haies supprimées (identifiées sur les plans) devront être reconstituées suivant les dispositions et orientations de l'OAP trame verte et bleue.
  - Préserver le vis-à-vis avec les parcelles riveraines par un traitement paysager adapté (notamment par des essences locales).
  - Prendre en compte les dispositions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue.

- **Phasage**
  - La zone sera ouverte à l'urbanisation, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Phasage / échéancier : après 2031.



COMMUNE DE PIERREVILLE : « VAL MOITIE »

Description du site

Situation du site dans la commune :	L'OAP « Val Moitié » se situe en extension sur la frange est du bourg.
Relation par rapport aux équipements, commerces, services de la commune :	Le secteur se situe à 300m de l'école primaire et à 500m du centre-bourg.
Composition urbaine avoisinante :	Le secteur est bordé par un tissu pavillonnaire peu dense avec des maisons individuelles desservies par une allée à l'ouest.
Descriptif du site et organisation paysagère :	Le site est composé d'une parcelle cultivée, fermée par des haies et une légère pente nord-est / sud-ouest est présente.
Références cadastrales	Les parcelles concernées sont les suivantes : ZB97, ZB106.

Enjeux spécifiques et objectifs

- L'aménagement devra prendre en compte la mutualisation des accès et la sécurisation depuis la RD508.

Localisation et photographie du site

Vue sur la parcelle

Vue sur la RD (OAP à gauche)

Grands principes d'aménagement du site

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,87 ha
Densité brute minimum de logements/ha	16 logements / ha
Nombre de logement à créer minimum	14 logements

- **Structuration de la trame bâtie et programmation :**
  - Structurer la trame bâtie avec des constructions de type « Maison individuelle » ou « Maison individuelle accolée / en bande ».
  - Structurer les constructions le long de la RD508 de façon à valoriser l'entrée de bourg.

- **Organisation des déplacements :**
  - Créer un accès unique depuis la RD508.
  - Maintenir un potentiel accès à l'est de l'opération pour une éventuelle extension à long terme.
  - Créer une connexion piétonne à aménager au nord sur l'ancien chemin de Val Moitié en direction des écoles.

- **Insertion paysagère :**
  - Maintenir la trame bocagère et/ou prévoir des haies en frontière physique avec la zone agricole et naturelle. Les haies supprimées (identifiées sur les plans) devront être reconstituées suivant les dispositions et orientations de l'OAP trame verte et bleue.
  - Préserver le vis-à-vis avec les parcelles riveraines par un traitement paysager adapté (notamment par des essences locales).
  - Prendre en compte les dispositions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue.

- **Phasage**
  - La zone sera ouverte à l'urbanisation, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Phasage / échéancier : avant 2031.

COMMUNE DE SAINT-CHRISTOPHE-DU-FOC : « LA FALAISE »

Description du site

Situation du site dans la commune :	L'OAP « La Falaise » se situe en extension à ouest du bourg.
Relation par rapport aux équipements, commerces, services de la commune :	Le site est à proximité immédiate des services (mairie, bibliothèque…).
Composition urbaine avoisinante :	Le secteur est bordé par un tissu pavillonnaire peu dense à l'ouest (lotissement de la rue de Falaise) et à l'est (centre-bourg), ainsi qu'une ancienne ferme au nord, séparée du site par la RD222. Un chemin d'exploitation délimite le site à l'est.
Descriptif du site et organisation paysagère :	Le secteur se compose d'une prairie, fermée par des haies avec une pente générale orientée sud-nord.
Références cadastrales	Les parcelles concernées sont les suivantes : 0B254, 0B255.

Enjeux spécifiques et objectifs

- L'aménagement devra prendre en compte la mutualisation des accès avec le lotissement de la rue de Falaise.
- L'aménagement devra prendre en compte le maintien de l'activité agricole sur les parcelles résiduelles au sud du site.
- Le site est localisé dans le périmètre d'un monument historique et devra prévoir des prescriptions architecturales et paysagères qualitatives.

Localisation et photographie du site

Vue sur la rue de la Falaise à l'ouest

Vue sur la parcelle depuisle chemin d'exploitation à l'est

Grands principes d'aménagement du site

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,63 ha
Densité brute minimum de logements/ha	15 logements / ha
Nombre de logement à créer minimum	9 logements

- **Structuration de la trame bâtie et programmation :**
  - Structurer la trame bâtie avec des constructions de type « Maison individuelle » ou « Maison individuelle accolée / en bande ».

- **Organisation des déplacements :**
  - Créer un accès unique, préférentiellement depuis la rue de la Falaise, mais qui peut également être créé sur la RD222.
  - Créer une connexion piétonne avec le chemin rural à l'est du site.

- **Insertion paysagère :**
  - Maintenir la trame bocagère et/ou prévoir des haies en frontière physique avec la zone agricole et naturelle. Les haies supprimées (identifiées sur les plans) devront être reconstituées suivant les dispositions et orientations de l'OAP trame verte et bleue.
  - Préserver le vis-à-vis avec les parcelles riveraines par un traitement paysager adapté (notamment par des essences locales).
  - Prendre en compte les dispositions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue.

- **Phasage**
  - La zone sera ouverte à l'urbanisation, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Phasage / échéancier : avant 2031.

COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-LE-GAILLARD : « CHEMIN DU POTEAU BLEU »

Description du site

Situation du site dans la commune :	L'OAP « Chemin du Poteau Bleu » se situe à l'ouest du centre-bourg.
Relation par rapport aux équipements, commerces, services de la commune :	Le secteur est à proximité immédiate des équipements.
Composition urbaine avoisinante :	Le secteur est bordé d'un tissu pavillonnaire peu dense.
Descriptif du site et organisation paysagère :	Le site se compose d'une prairie fermée par des haies au nord ainsi qu'un ancien verger au sud.
Références cadastrales	Les parcelles concernées sont les suivantes : 0A675, OA676.

Enjeux spécifiques et objectifs

- Le site présente un accès contraint via le chemin du Poteau Bleu, qui devra être maintenu à sens unique pour préserver la trame bocagère (un élargissement n'est pas souhaitable).
- Le site est localisé dans le périmètre d'un monument historique et devra prévoir des prescriptions architecturales et paysagères qualitatives.

Localisation et photographie du site

Vue sur le chemin du Poteau Bleu / rue du Jardin du Puits

Vue sur la parcelle nord

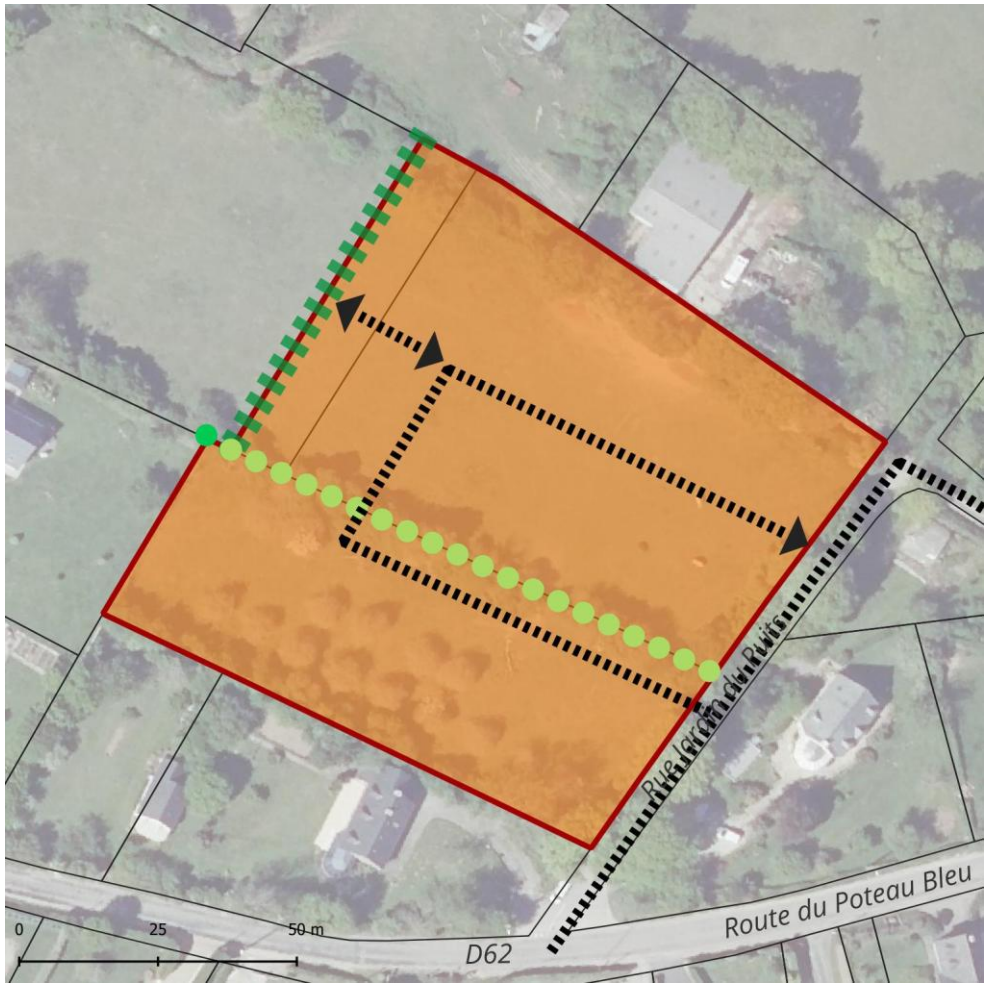
Grands principes d'aménagement du site

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,94 ha
Densité brute minimum de logements/ha	16 logements / ha
Nombre de logement à créer minimum	15 logements

- **Structuration de la trame bâtie et programmation :**
  - Structurer la trame bâtie avec des constructions de type « Maison individuelle » ou « Maison individuelle accolée / en bande »
- **Organisation des déplacements :**
  - Viabiliser le chemin du Poteau Bleu afin de permettre l'accès au site. Il ne sera pas agrandi afin de maintenir les haies qualitatives qui le bordent. Le chemin du Poteau Bleu sera en sens unique.
  - Desservir l'opération par une boucle de voirie.
  - Conserver un accès pour une potentielle extension au nord-ouest du secteur.

- **Insertion paysagère :**
  - Maintenir la trame bocagère et/ou prévoir des haies en frontière physique avec la zone agricole et naturelle. Les haies supprimées (identifiées sur les plans) devront être reconstituées suivant les dispositions et orientations de l'OAP trame verte et bleue.
  - Préserver le vis-à-vis avec les parcelles riveraines par un traitement paysager adapté (notamment par des essences locales).
  - Prendre en compte les dispositions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue.

- **Phasage**
  - La zone sera ouverte à l'urbanisation, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Phasage / échéancier : avant 2031



COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-LE-GAILLARD : « ENTREE DE BOURG »

Description du site

Situation du site dans la commune :	L'OAP « Entrée du Bourg » se situe en extension à l'entrée ouest du bourg de part et d'autre de la route du Poteau Bleu.
Relation par rapport aux équipements, commerces, services de la commune :	Le site est à proximité du centre-bourg et de ses services (école, mairie, bibliothèque…).
Composition urbaine avoisinante :	Le secteur est bordé par un tissu pavillonnaire peu dense.
Descriptif du site et organisation paysagère :	Le secteur sud est composé d'une parcelle cultivée, fermée par des haies. Le secteur nord se compose de deux parcelles situées en contre-haut de la route du Poteau Bleu et fermée par des haies.
Références cadastrales	Les parcelles concernées sont les suivantes : 0A1071, OA1065.

Enjeux spécifiques et objectifs

- L'aménagement du secteur devra prendre en considération sa localisation en entrée de bourg et proposer un traitement qualitatif des franges, notamment depuis la RD.
- L'aménagement devra prévoir la sécurisation des accès sur cette ligne droite.
- Le site est localisé dans le périmètre d'un monument historique et devra prévoir des prescriptions architecturales et paysagères qualitatives.

Localisation et photographie du site

Vue sur la parcelle nord-est

Vue sur la parcelle sud

Grands principes d'aménagement du site

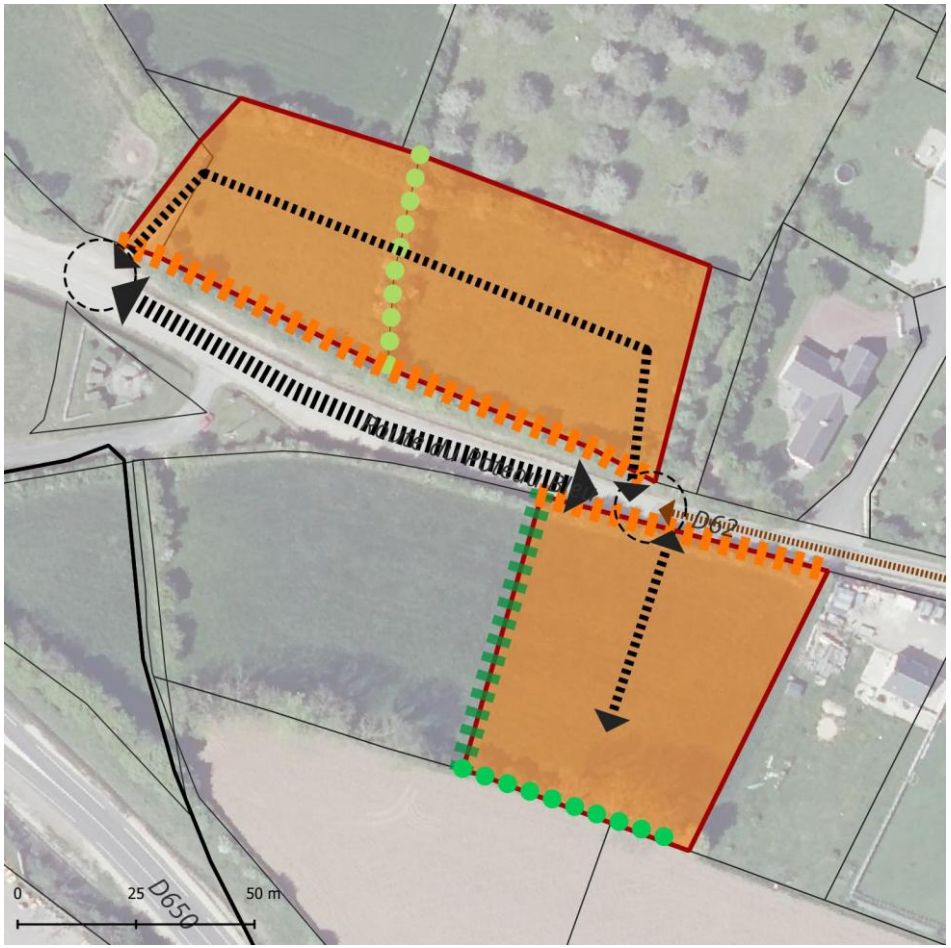
Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	0,84 ha *Secteur nord : 0,49 ha* *Secteur sud : 0,35 ha*
Densité brute minimum de logements/ha	16 logements / ha
Nombre de logement à créer minimum	14 logements *Secteur nord : 8 logements* *Secteur sud : 6 logements*

- **Structuration de la trame bâtie et programmation :**
  - Structurer la trame bâtie avec des constructions de type « Maison individuelle » ou « Maison individuelle accolée / en bande ».
  - Construire les logements accolés, de préférence, sur le secteur nord.
  - Structurer les constructions le long de la RD62 de façon à marquer et valoriser l'entrée de bourg.

- **Organisation des déplacements :**
  - Desservir le secteur sud par une voirie en sens unique depuis la route du Poteau Bleu (entrée et sortie sur la rue).
  - Sécuriser les accès sur la route du poteau bleu.
  - Une liaison piétonne sera, dans la mesure du possible, créée en direction du bourg.

- **Insertion paysagère :**
  - Aménager ce secteur de manière qualitative, en soignant notamment les voiries, les carrefours et les franges, en raison de son emplacement stratégique à l'entrée du bourg.
  - Maintenir la trame bocagère et/ou prévoir des haies en frontière physique avec la zone agricole et naturelle. Les haies supprimées (identifiées sur les plans) devront être reconstituées suivant les dispositions et orientations de l'OAP trame verte et bleue.
  - Préserver le vis-à-vis avec les parcelles riveraines par un traitement paysager adapté (notamment par des essences locales).
  - Prendre en compte les dispositions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue.

- **Phasage**
  - La zone sera ouverte à l'urbanisation, sous la forme de deux opérations d'aménagement d'ensemble.
  - Phasage / échéancier : avant 2031



COMMUNE DE SIOUVILLE-HAGUE : « CLAIREFONTAINE »

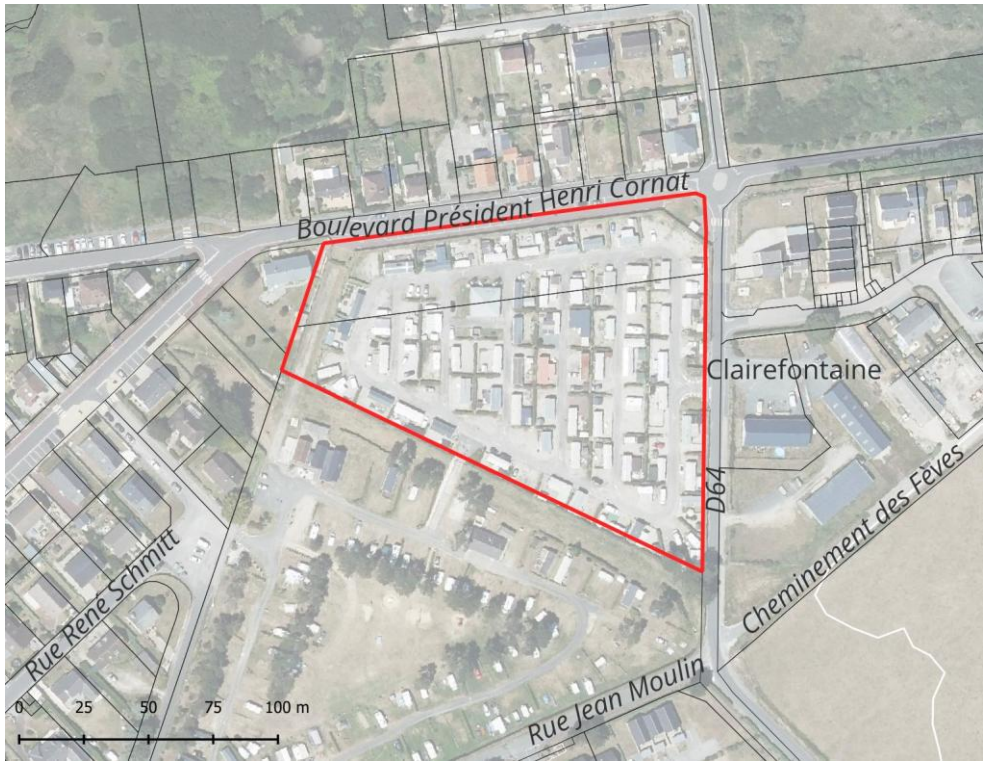
Description du site

Situation du site dans la commune :	L'OAP « Clairefontaine » se situe dans le village de Clairefontaine, sur le secteur réservé au caravaning à proximité du camping.
Relation par rapport aux équipements, commerces, services de la commune :	Le site est à proximité immédiate du camping et des équipements sportifs.
Composition urbaine avoisinante :	Le secteur est bordé d'un tissu pavillonnaire mixte, activités artisanales, camping.
Descriptif du site et organisation paysagère :	Le site est constitué d'un terrain plat aujourd'hui occupé par des mobile-homes, caravanes et camping-cars. C'est un espace largement imperméabilisé avec très peu de végétation.
Références cadastrales	Les parcelles concernées sont les suivantes : C7, C77.

Enjeux spécifiques et objectifs

- L'aménagement du secteur devra prendre en considération l'existence du camping voisin (nuisances, vis-à-vis…)
- Les constructions auront vocation à accueillir des résidents permanents.
- Le site est soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique (données DREAL).

Localisation et photographie du site



Vue depuis le nord-est du site sur le Boulevard H Cornat

Vue sur l'accès existant depuis le RD64

Grands principes d'aménagement du site

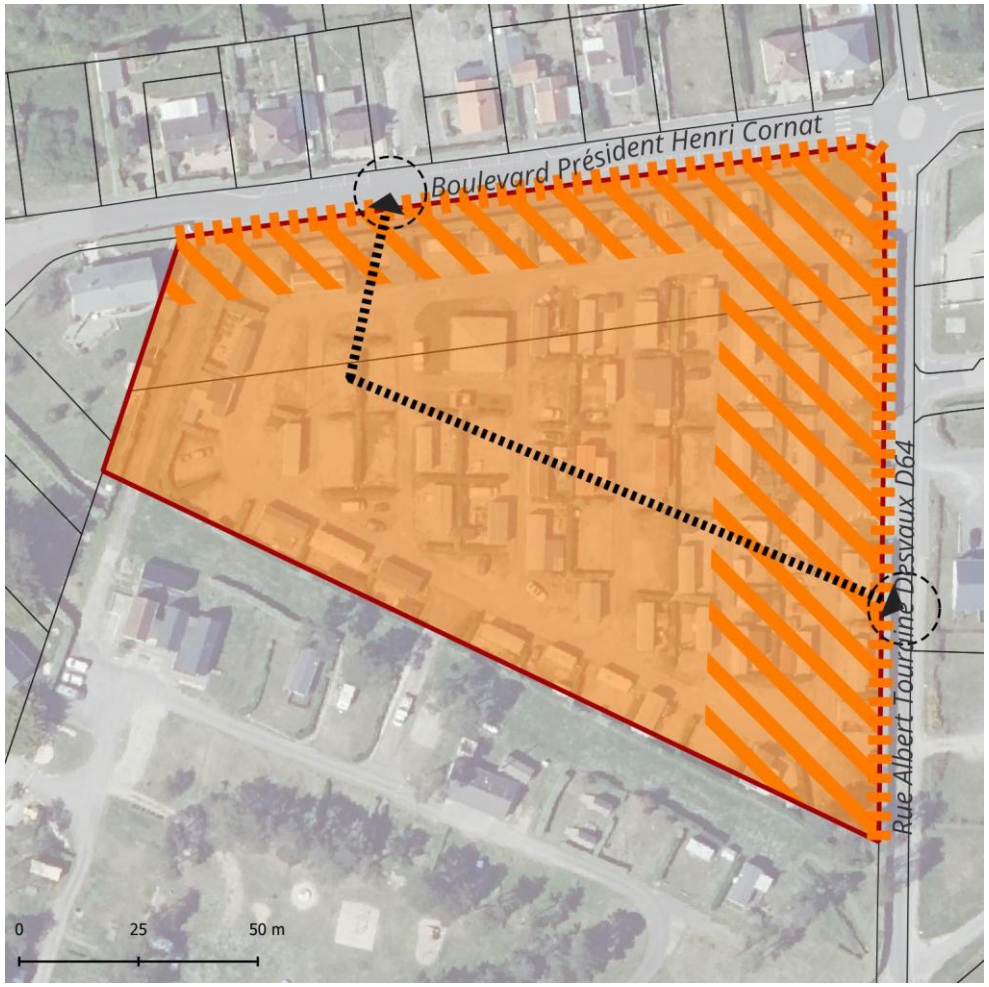
Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	1,54 ha
Densité brute minimum de logements/ha	16 logements / ha
Nombre de logement à créer minimum	25 logements

- **Structuration de la trame bâtie et programmation :**
  - Structurer la trame bâtie par une mixité de formes :
    - Maisons individuelles / individuelles accolées
    - Logements collectifs : 33% des logements au minimum
  - Réserver la totalité des logements de l'opération à de la résidence principale
  - Prévoir, s'il existe un besoin déterminé par la collectivité, une part de logements locatifs sociaux correspondant au besoin.
  - Interdire les sous-sols en raison de la proximité de la nappe phréatique sur les secteurs concernés (reportés dans les annexes du PLU).
  - Structurer les constructions en front de rue, notamment sur le boulevard du Président Henri Cornat. Ces constructions seront idéalement composées de logements collectifs, accueillant en rez-de-chaussée des commerces, services ou équipements publics.

- **Organisation des déplacements :**
  - Créer deux accès sur le boulevard du Président Henri Cornat et sur la rue Albert Touraine Desvaux.

- **Insertion paysagère :**
  - Préserver le vis-à-vis avec les parcelles riveraines par un traitement paysager adapté (notamment par des essences locales).
  - Prendre en compte les dispositions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue.

- **Phasage**
  - La zone sera ouverte à l'urbanisation, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Phasage / échéancier : avant 2031



COMMUNE DE SIOUVILLE-HAGUE : « LE CLOS GUERARD »

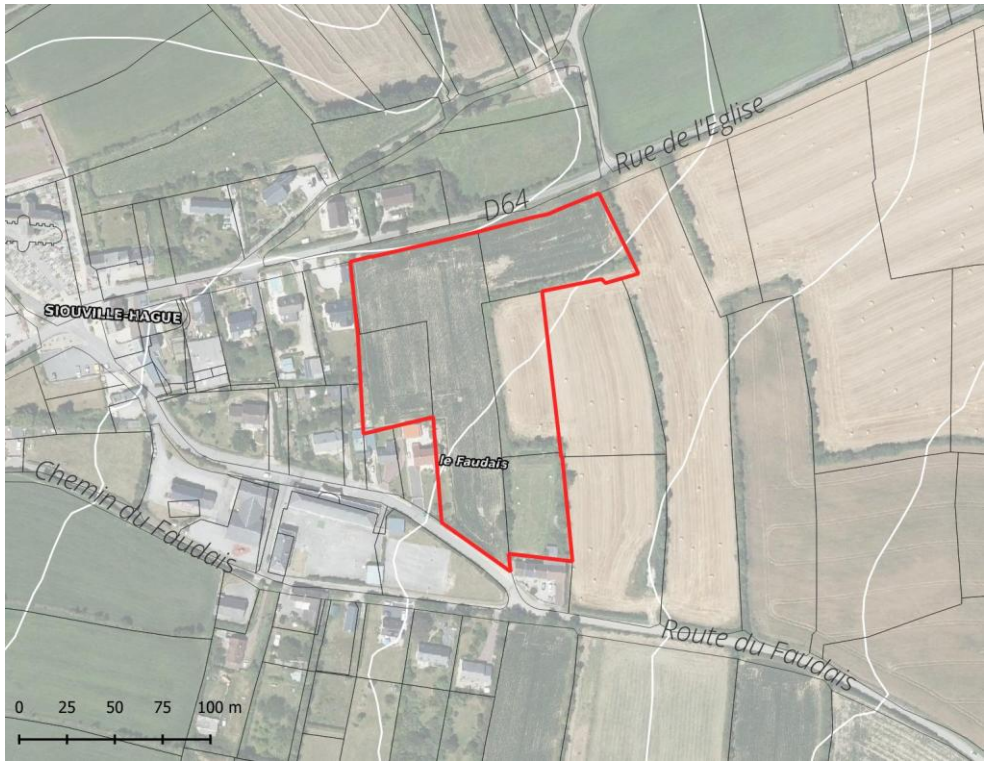
Description du site

Situation du site dans la commune :	L'OAP « Le Clos Guérard » se situe en extension sur la frange est du bourg.
Relation par rapport aux équipements, commerces, services de la commune :	Le site est à proximité immédiate des services du centre-bourg.
Composition urbaine avoisinante :	Le secteur est bordé par un tissu pavillonnaire peu dense.
Descriptif du site et organisation paysagère :	Le site se compose de parcelles cultivées, partiellement fermé par des haies avec une pente générale orientée du sud-est au nord-ouest.
Références cadastrales	Les parcelles concernées sont les suivantes : B2440, B451, B457, B456, B452.

Enjeux spécifiques et objectifs

- L'aménagement du secteur devra prendre en considération sa localisation en entrée de bourg et proposer un traitement qualitatif des franges, notamment depuis la RD.
- L'aménagement devra prévoir une sécurisation des continuités piétonnes vers le centre-bourg.
- Les constructions auront vocation à accueillir des résidents permanents.

Localisation et photographie du site



Vue depuis le sud du site, route du Faudais

Vue depuis le nord-est du site, RD64

Grands principes d'aménagement du site

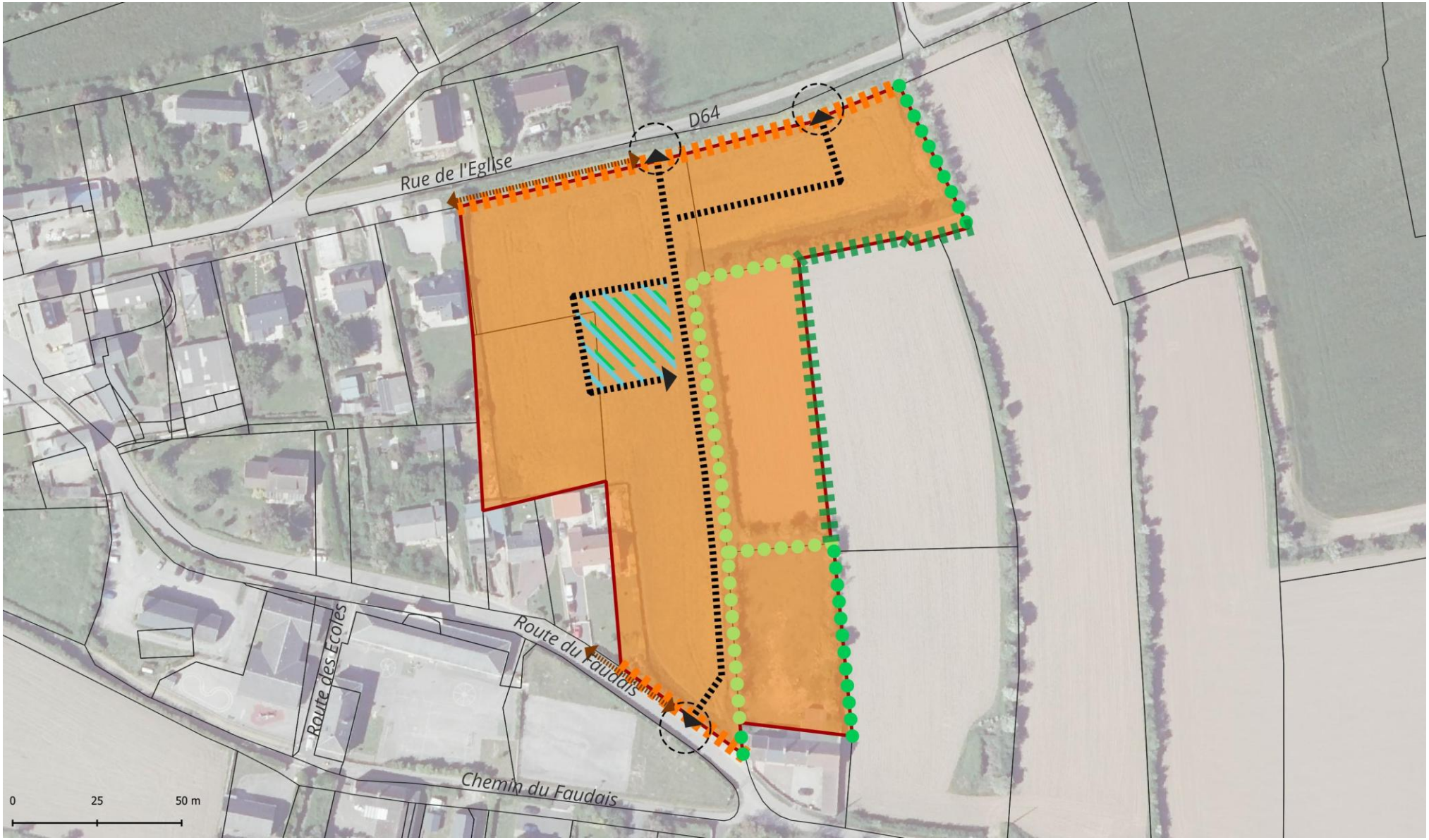
Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	1,58 ha
Densité brute minimum de logements/ha	16 logements / ha
Nombre de logement à créer minimum	25 logements

- **Structuration de la trame bâtie et programmation :**
  - Structurer la trame bâtie par une mixité de formes :
    - Maisons individuelles / individuelles accolées
    - Logements intermédiaires et/ou collectifs
  - Réserver la totalité des logements de l'opération à de la résidence principale.
  - Prévoir, s'il existe un besoin déterminé par la collectivité, une part de logements locatifs sociaux correspondant au besoin.
  - Structurer les constructions en front de rue de façon à marquer et valoriser les entrées de bourg (rue de l'Église et route du Faudais).

- **Organisation des déplacements :**
  - Créer une voie de desserte de l'opération entre la rue de l'Eglise et la route du Faudais. Sécuriser les carrefours des accès.
  - Créer une voie de sortie supplémentaire, en sens unique, pour desservir la pointe nord-est de l'opération.
  - Réaliser des petits îlots de stationnement mutualisés et paysagers sur le pourtour de l'espace vert (localisation indicative sur le plan).
  - Aménager des liaisons piétonnes sécurisées sur la rue de l'Église et la route du Faudais pour rejoindre les trottoirs existants.

- **Insertion paysagère :**
  - Aménager un espace vert au cœur de l'opération (localisation indicative sur le plan).
  - Maintenir la trame bocagère et/ou prévoir des haies en frontière physique avec la zone agricole et naturelle. Les haies supprimées (identifiées sur les plans) devront être reconstituées suivant les dispositions et orientations de l'OAP trame verte et bleue.
  - Préserver le vis-à-vis avec les parcelles riveraines par un traitement paysager adapté (notamment par des essences locales).
  - Prendre en compte les dispositions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue.

- **Phasage**
  - La zone sera ouverte à l'urbanisation, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Phasage / échéancier : avant 2031


D64
Rue de l'Eglise
Route des Ecoles
Route du Faudais
Chemin du Faudais
0
25
50 m

COMMUNE DE SIOUVILLE-HAGUE : « LE MONT AU LOUP »

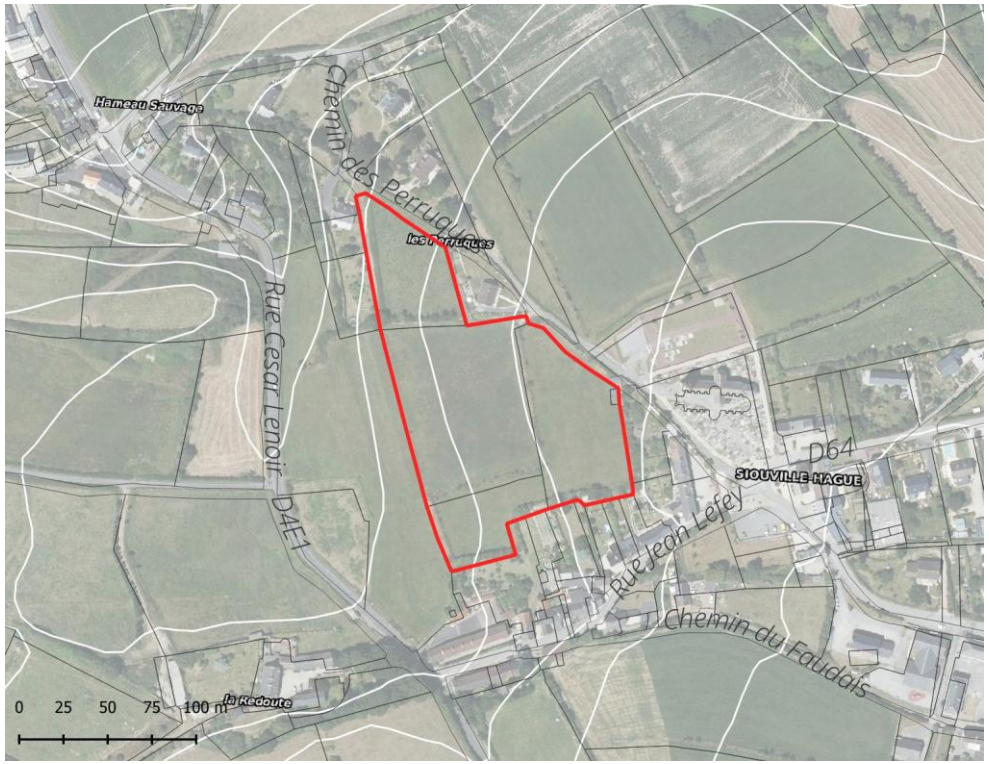
Description du site

Situation du site dans la commune :	L'OAP « Le Mont au Loup » se situe en extension sur la frange ouest du bourg.
Relation par rapport aux équipements, commerces, services de la commune :	Le site est à proximité immédiate des services du centre-bourg.
Composition urbaine avoisinante :	Le secteur est bordé par un tissu dense de centre-bourg sur la frange sud, limite du site composé de fonds de jardins. Le tissu urbain avoisinant présente un caractère architectural certain (façades en pierre apparente, murets de pierre…).
Descriptif du site et organisation paysagère :	Le secteur se compose de prairies fermées par des haies avec une pente générale orientée d'est à l'ouest.
Références cadastrales	Les parcelles concernées sont les suivantes : B918, B470, B480, B486, B488.

Enjeux spécifiques et objectifs

- L'aménagement devra prendre en compte le traitement de la largeur de l'accès principal (Chemin des Perruques).
- L'aménagement devra permettre une insertion qualitative de l'opération dans le grand paysage et son dans le tissu urbain traditionnel du centre-bourg.
- Les constructions auront vocation à accueillir des résidents permanents.

Localisation et photographie du site



Vue sur le chemin des Perruques depuis le bourg au sud. Le cimetière est situé en contre-haut de la rue.

Vue sur la parcelle depuis l'entrée du site chemin des Perruques

Vue sur l'église depuis le site

Vue sur le chemin des Perruques depuis le nord

Vue sur l'espace de stationnement entre l'entrée du site et l'église

Grands principes d'aménagement du site

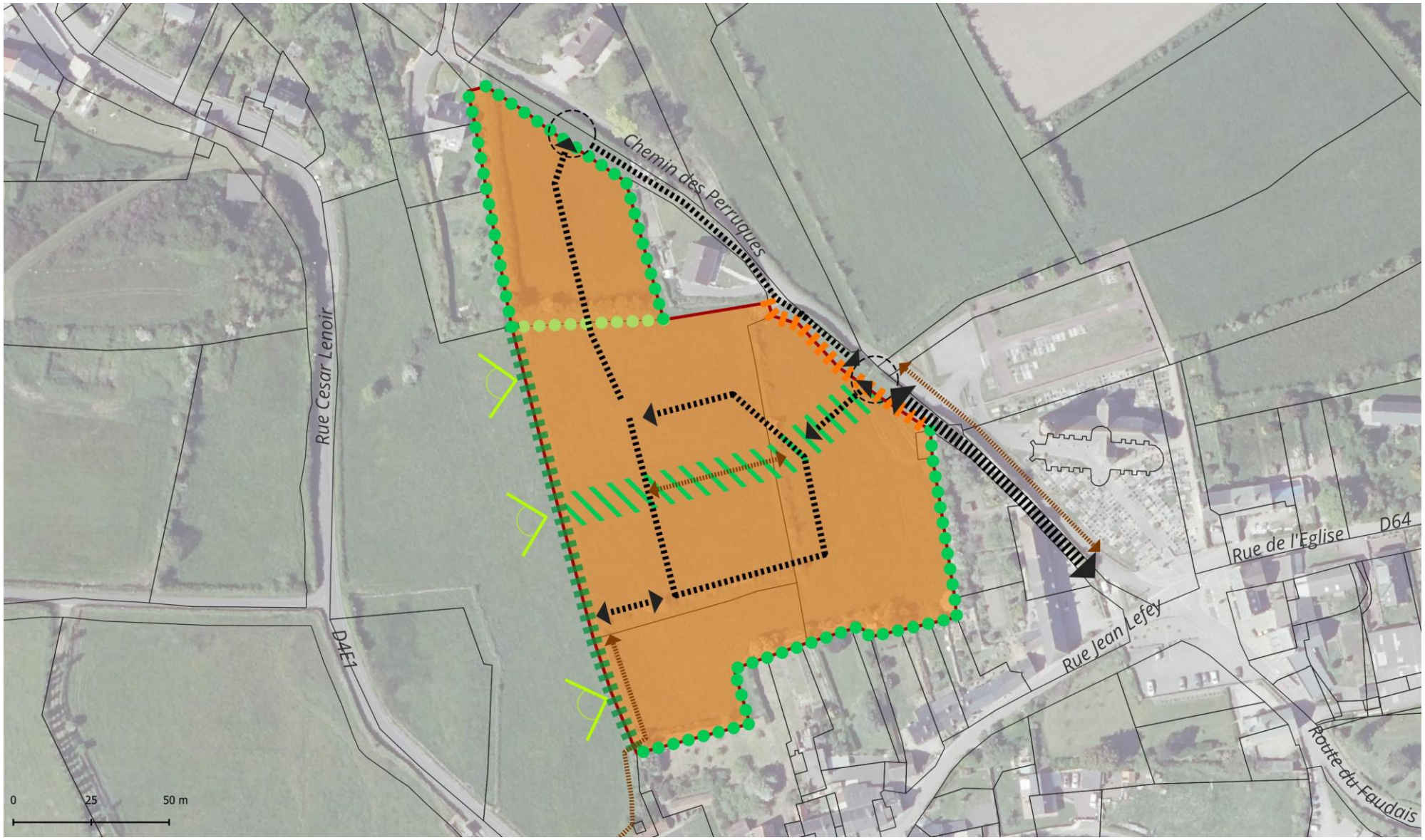
Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	1,61 ha
Densité brute minimum de logements/ha	16 logements / ha
Nombre de logement à créer minimum	26 logements

- **Structuration de la trame bâtie et programmation :**
  - Structurer la trame bâtie par une mixité de formes :
    - Maisons individuelles / individuelles accolées
    - Logements intermédiaires et/ou collectifs
  - Réserver la totalité des logements à de la résidence principale.
  - Prévoir, s'il existe un besoin déterminé par la collectivité, une part de logements locatifs sociaux correspondant au besoin.
  - Structurer les constructions le long du chemin des Perruques de façon à valoriser l'entrée de bourg.

- **Organisation des déplacements :**
  - Créer un accès routier à double sens depuis la rue des Perruques. La rue des Perruques sera à double sens du centre-bourg jusqu'au carrefour de l'accès principal de l'opération. Au-delà, la rue sera en sens unique en direction du bourg.
  - Agrandir le chemin des Perruques jusqu'à l'accès principal du site afin de sécuriser les déplacements des véhicules et des piétons. Une bande sera réservée à cet effet le long du cimetière. Des aménagements visant à réduire la vitesse de la circulation seront également prévus.
  - Desservir l'opération par une boucle à sens unique. Une sortie secondaire de l'opération en sens unique sera située au nord.
  - Maintenir une emprise pour un accès en vue d'une potentielle extension à l'ouest.

- **Insertion paysagère :**
  - Veiller à une intégration paysagère soignée de l'opération, en tenant compte de l'absence de trame bocagère préexistante et de la situation en surplomb du secteur.
  - Conserver des vues sur le paysage à l'ouest.
  - Implanter les bâtiments en suivant le sens général de la pente, tout en limitant les excavations.
  - Conserver les murs en pierre sèche qui bordent le secteur.
  - Aménager une coulée verte au cœur de l'opération servant de liaison piétonne et valorisant les perspectives sur le paysage (localisation indicative sur le plan).
  - Maintenir la trame bocagère et/ou prévoir des haies en frontière physique avec la zone agricole et naturelle. Les haies supprimées (identifiées sur les plans) devront être reconstituées suivant les dispositions et orientations de l'OAP trame verte et bleue.
  - Préserver le vis-à-vis avec les parcelles riveraines par un traitement paysager adapté (notamment par des essences locales).
  - Prendre en compte les dispositions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue.
  - Prévoir une Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) au niveau du parking du cimetière.
  - Prévoir le passage des évacuations des eaux pluviales et de l'assainissement sur la parcelle 2029, à une altimétrie inférieure à la zone à urbaniser, afin de rejoindre les réseaux situés rue César Lenoir, en s'appuyant sur une convention et une servitude.

- **Phasage**
  - La zone sera ouverte à l'urbanisation, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Phasage / échéancier : après 2031


Chemin des Perruques
Rue Cesar Lenoir
D4E1
Rue de l'Eglise
D64
Rue Jean Lefey
Route du Faudais
0
25
50 m

COMMUNE DE SOTTEVILLE : « ROUTE DU COLOMBIER »

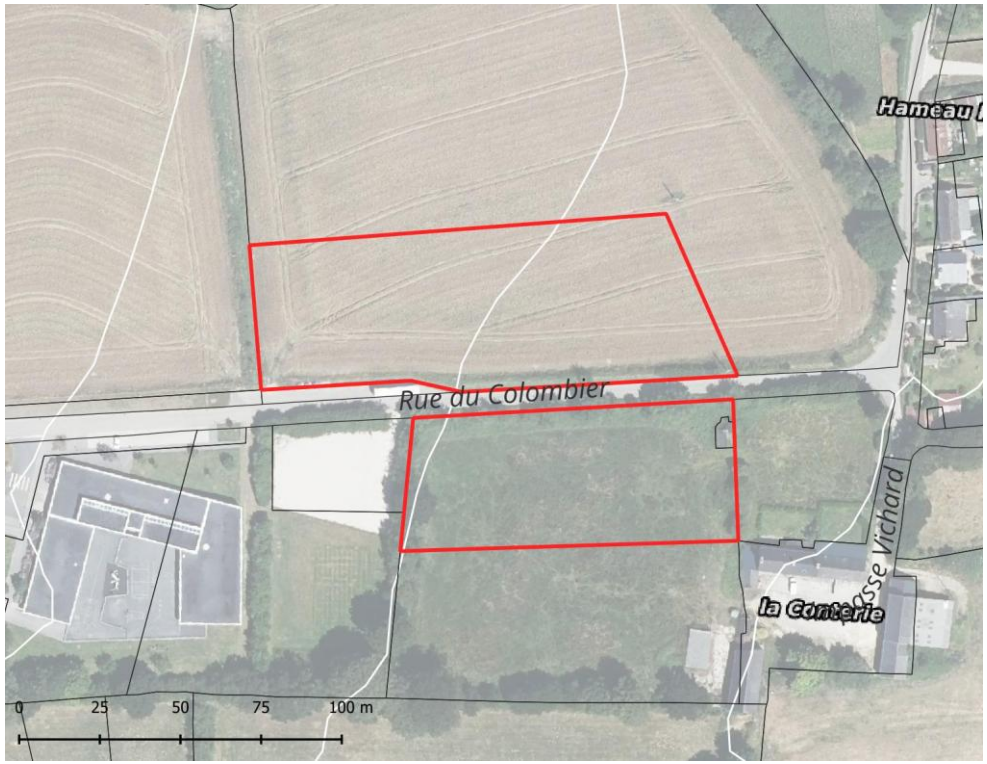
Description du site

Situation du site dans la commune :	L'OAP « Route du Colombier » se situe en extension sur la frange est du bourg et à l'entrée du Hameau Pasquier.
Relation par rapport aux équipements, commerces, services de la commune :	Le site est à proximité immédiate des équipements, notamment de l'école située à l'ouest du site.
Composition urbaine avoisinante :	Le secteur est bordé par une école, un tissu mixte pavillonnaire et ancien (hameau Pasquier).
Descriptif du site et organisation paysagère :	Le site est composé d'une parcelle cultivée sur la partie nord de la route et d'une prairie sur la partie sud fermée par des haies. Il y a la présence d'un ancien four à pain au sud de la route et d'une ligne électrique sur la frange est du site.
Références cadastrales	Les parcelles concernées sont les suivantes : B789 au nord, B317 au sud.

Enjeux spécifiques et objectifs

- L'aménagement du secteur devra prendre la forme d'un prolongement du centre-bourg à l'est, tant par l'aménagement de la voirie (route du Colombier) que des formes architecturales proposées.
- L'aménagement devra prévoir la préservation et la mise en valeur de l'ancien four à pain.

Localisation et photographie du site



Vue sur la rue du Colombier au niveau de l'école

Vue sur la parcelle sud et le four à préserver (à gauche)

Grands principes d'aménagement du site

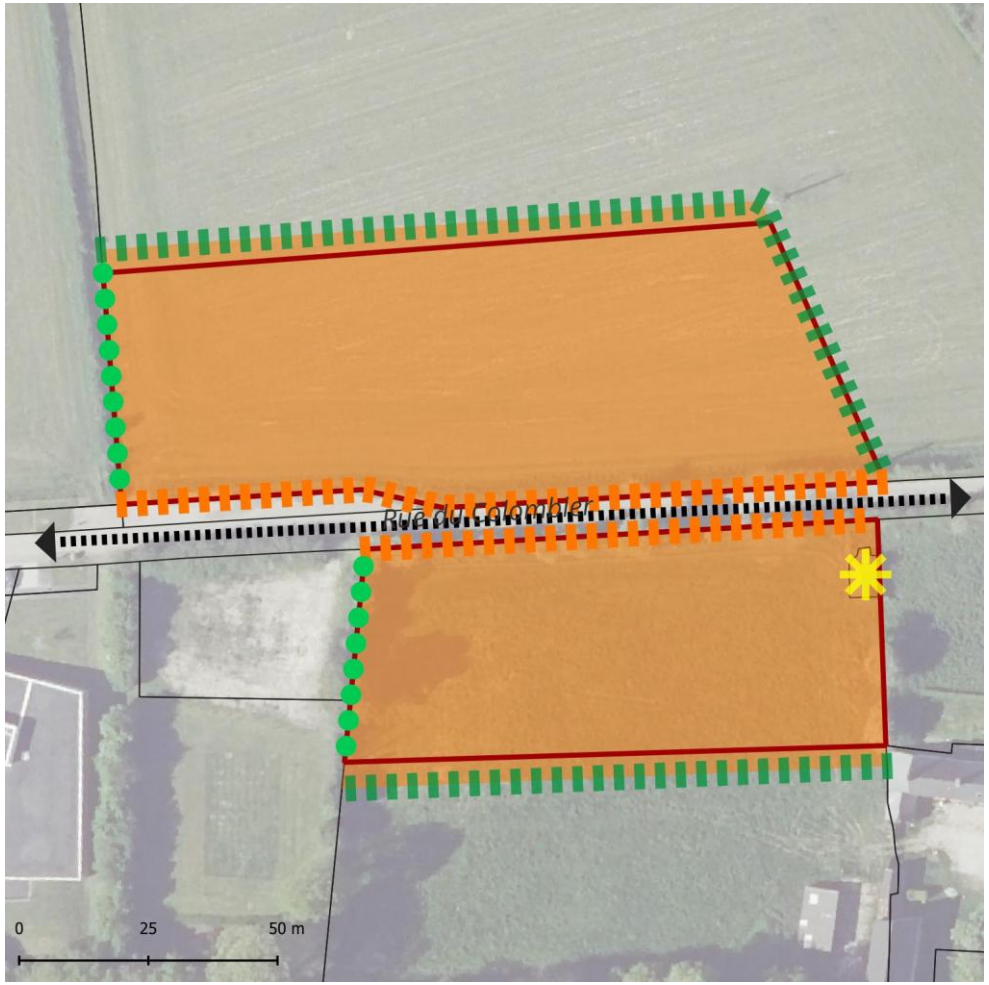
Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	1,1 ha
Densité brute minimum de logements/ha	15 logements / ha
Nombre de logement à créer minimum	17 logements

- **Structuration de la trame bâtie et programmation :**
  - Structurer la trame bâtie avec des constructions de type « Maison individuelle » ou « Maison individuelle accolée / en bande ».
  - Structurer un front de rue de part et d'autre de la rue du Colombien, rappelant la morphologie d'un centre-bourg. Les constructions pourront être en limite de voirie ou en léger retrait.

- **Organisation des déplacements :**
  - Aménager la route du Colombier par un traitement qualitatif rappelant une rue de centre-bourg (matériaux, largeur, places des piétons…). Des trottoirs seront notamment réalisés de part et d'autre de la route.
  - Diminuer la superficie de voirie en autorisant l'accès aux habitations depuis la route du Colombier. Des accès mutualisés pourront également être créés.

- **Insertion paysagère :**
  - Préserver le vis-à-vis avec les parcelles riveraines par un traitement paysager adapté (notamment par des essences locales).
  - Préserver et mettre en valeur l'ancien four à pain.
  - Prévoir une diversité des façades.
  - Prendre en compte les dispositions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue.

- **Phasage**
  - La zone sera ouverte à l'urbanisation, sous la forme soit d'une seule, soit de deux opérations d'aménagement d'ensemble.
  - Phasage / échéancier : avant 2031



COMMUNE DE SURTAINVILLE : « MONT D'ODIN »

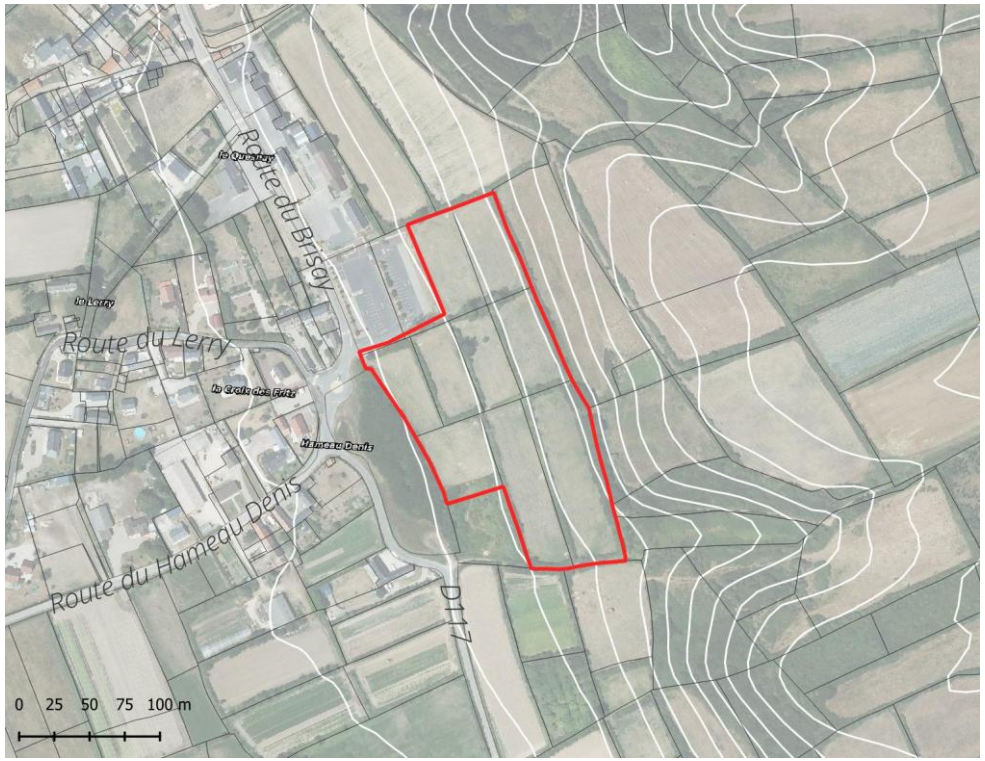
Description du site

Situation du site dans la commune :	L'OAP « Mont d'Odin » se situe en extension du village du Quesnay / Hameau Denis.
Relation par rapport aux équipements, commerces, services de la commune :	Le site est à proximité immédiate de l'école primaire.
Composition urbaine avoisinante :	Le site est localisé à proximité de plusieurs habitations et bâtiments présentant un intérêt architectural certain (pierre apparente…).
Descriptif du site et organisation paysagère :	Le site est constitué de petites prairies fermées par des haies formant un maillage bocager dense. Le site présente une pente importante d'est en ouest.
Références cadastrales	Les parcelles concernées sont les suivantes : B754, B755, B758, B759, B760, B761, B762, B778, B2030, B2032.

Enjeux spécifiques et objectifs

- L'aménagement devra prendre en considération le relief marqué sur le secteur, notamment dans la gestion des eaux pluviales et sur l'insertion paysagère des constructions.
- L'aménagement devra permettre de conserver le maillage bocager particulièrement dense sur le secteur.
- L'aménagement devra permettre de préserver les zones humides inventoriées sur le secteur.
- Le site est soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique (données DREAL).

Localisation et photographie du site



Vue depuis le nord du site, en contre-haut des stationnements de l'école

Vue sur le maillage bocager et prairies depuis l'ouest du site

Grands principes d'aménagement du site

Fiche d'identité du site	
Superficie du terrain	2,48 ha *Dont 0,27 ha de zones humides, soit 2 ,21 ha constructibles*
Densité brute minimum de logements/ha	16 logements / ha
Nombre de logement à créer minimum	40 logements

- **Structuration de la trame bâtie et programmation :**
  - Structurer la trame bâtie avec des constructions de type « Maison individuelle » ou « Maison individuelle accolée / en bande ».
  - Proposer des petits collectifs ou logements intermédiaires.
  - Prévoir, s'il existe un besoin déterminé par la collectivité, une part de logements locatifs sociaux correspondant au besoin.
  - Interdire les sous-sols en raison de la proximité de la nappe phréatique sur les secteurs concernés (reportés dans les annexes du PLU).

- **Organisation des déplacements :**
  - Créer un accès à l'opération depuis la route du Brisay.
  - Réaliser une connexion piétonne au nord.
  - Réaliser une connexion piétonne au sud vers le chemin d'exploitation et la route du Brisay.

- **Insertion paysagère :**
  - Maintenir la trame bocagère et/ou prévoir des haies en frontière physique avec la zone agricole et naturelle. Les haies supprimées (identifiées sur les plans) devront être reconstituées suivant les dispositions et orientations de l'OAP trame verte et bleue.
  - Prendre en compte les dispositions et recommandations de l'OAP trame verte et bleue.
  - Préserver les zones humides inventoriées.

- **Phasage**
  - La zone sera ouverte à l'urbanisation, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Phasage / échéancier : avant 2031.