

Département de la Manche

Communauté de Communes



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU TERRITOIRE DE SEVES-TAUTE

PIECE N°3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du 26 septembre 2019



Sommaire

1. LES OAP AU SERVICE DES PROJETS	4
1.1. Les orientations d'aménagement et de programmation dans leur contexte réglementaire	5
1.2. Exploiter les OAP dans votre projet.....	6
2. OAP THEMATIQUE : PROGRAMMATION HABITAT ET OPTIMISATION FONCIERE	7
3. COMPRENDRE LA MISE EN ŒUVRE DES OAP SECTORIELLES	11
3.1. Affectations & Vocations des espaces	12
3.2. Composition & qualité urbaine.....	12
3.3. Qualité paysagère & environnementale	15
3.4. Accessibilité, mobilité & stationnement	17
3.5. Phasage.....	17
4. LES TERRITOIRES D'OAP SECTORIELLES	18
4.1. Les OAP sectorielles à Feugères	19
4.2. Les OAP sectorielles à Gonfreville	22
4.3. Les OAP sectorielles à Gorges.....	25
4.4. Les OAP sectorielles à Marchésieux.....	29
4.5. Les OAP sectorielles à Nay	34
4.6. Les OAP sectorielles à Périers	36
4.7. Les OAP sectorielles au Plessis-Lastelle	43
4.8. Les OAP sectorielles à Raids	46
4.9. Les OAP sectorielles à Saint-Germain-sur-Sèves	48
4.10. Les OAP sectorielles à Saint-Martin-d'Aubigny.....	51
4.11. Les OAP sectorielles à Saint-Sébastien-de-Raids	59
5. OAP THEMATIQUE : PAYSAGE DES MARAIS.....	61
5.1. Les franges bocagères des marais	63
5.2. Les traversées de marais	64
5.3. Les points de vue remarquables	65
6. OAP THEMATIQUE PROJET URBAIN DE PERIERS	66
7. LEGENDE COMMUNE AUX OAP SECTORIELLES (IMPRESSION A3)	71

1. LES OAP AU SERVICE DES PROJETS

1.1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LEUR CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme

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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

Articles R151-6 à R151-8 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 (le règlement graphique).

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19 (RNU).

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 (zones 1AU) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

1.2. EXPLOITER LES OAP DANS VOTRE PROJET

Le document est organisé en :

- Une OAP thématique programmation habitat et optimisation foncière
- Des OAP sectorielles
- Une OAP thématique paysages des marais
- Une OAP thématique projet urbain de Périers

Une légende commune aux OAP sectorielles est prévue au format A3 pour pouvoir être exploitée en vis-à-vis de chaque secteur.

Les OAP thématiques :

Elles définissent les actions à mettre en œuvre. La vocation de ces OAP, qui concernent plusieurs thématiques du PLUi, est de constituer un outil complémentaire aux OAP spatialisées. Il s'agit de principes argumentés énonçant les objectifs soutenus par la collectivité, sur des thèmes choisis au regard des enjeux du PADD. Elles peuvent également proposer une programmation en définissant des objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs, ainsi que des prescriptions (à caractère réglementaire) ou des recommandations (à caractère de préconisation) en termes d'aménagement.

Les OAP sectorielles :

Elles définissent les opérations à mettre en œuvre sur un site ou quartier identifié comme support pour le développement du territoire. Elles concernent les secteurs à enjeux, tant en zones urbaines qu'à urbaniser, tant à vocation d'habitat, d'équipements que d'activités, de loisirs, etc. et comprennent des dispositions graphiques concernant l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent également proposer une programmation en définissant des objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs.

Les OAP sectorielles se structure en deux temps. Tout d'abord, la légende commune utilisée pour toutes les OAP sectorielles est expliquée et des illustrations viennent préciser les attentes. Puis, les OAP sectorielles de chacune des communes sont exposées par secteur. Ces OAP présentent dans un premier temps les caractéristiques urbaines, physiques et environnementales du secteur puis elles présentent les orientations d'aménagement. Chaque OAP contient un schéma traduisant graphiquement les orientations d'aménagement.

A la fin du document, la légende commune des OAP sectorielles se trouve sur une page A3. Cette page permet de consulter aisément la légende tout au long de la lecture des OAP sectorielles.

2. OAP THEMATIQUE : PROGRAMMATION HABITAT ET OPTIMISATION FONCIERE

Deux axes du PADD structurent cette OAP Thématique

AXE N°1 : AGIR POUR UN DEVELOPPEMENT SOLIDAIRE ET DURABLE : EN SE LOGEANT, EN HABITANT, EN ETUDIANT

AXE N°2 : PROMOUVOIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE

Une territorialisation de la politique de l'habitat

Cette territorialisation de la politique de l'habitat s'inscrit dans une organisation territoriale s'appuyant sur un pôle structurant (Périers), des bourgs équipés : Gorges, Marchésieux, Saint-Martin d'Aubigny, Feugères et les autres communes. Ce premier niveau d'armature urbaine est complété par une sectorisation en fonction des dynamiques territoriales observées dans le cadre du diagnostic et du PADD.

- Le pôle structurant : Périers
- L'archipel Nord : Gorges, le Plessis Lastelle, Nay et Gonfreville
- L'archipel Centre : Saint-Germain sur –Sèves, Saint-Sébastien-de-Raids, Raids et Auxais
- L'archipel Sud : Marchésieux, Feugères, Saint-Martin-d'Aubigny

La production annuelle de 35 logements retenue dans le PADD a été sectorisée comme suit :

Objectifs annuels de production de logements
Périers : 45% à 50% de la production soit 16 à 18 logements
Archipel Nord : 10% à 15% de la production soit 4 à 5 logements
Archipel Centre : 10% à 15% de la production soit 4 à 5 logements
Archipel Sud : 25% à 30% de la production soit 9 à 11 logements

L'accueil des habitants dans leur diversité et les parcours résidentiels

Le territoire de Sèves-Taute affirme sa volonté d'accueillir de nouveaux habitants avec un objectif de 6 100 habitants en 2030. Il s'agira d'accueillir ces habitants dans leurs diversités tout en favorisant le parcours résidentiel de celles et ceux habitant déjà le territoire.

Pour ce faire, **la production de logements sera diversifiée** afin de permettre l'accueil des différents types de ménages sur le territoire de Sèves-Taute. Cet accueil sera renforcé sur le pôle structurant et les communes équipées afin de pérenniser les équipements et les services à la population existants ou à venir. La diversité des ménages correspond à l'accueil des jeunes ménages, seuls ou en couples, avec ou sans enfant(s) mais également les familles plus âgées, les personnes seules et les seniors souhaitant se rapprocher des services.

Tous ces ménages n'ont pas le souhait ou la capacité financière d'être directement accédant à la propriété ou propriétaire. C'est pourquoi **une attention particulière doit être portée au maintien et au développement de l'offre locative, publique et privée, sociale ou non.**

Toutefois, les niveaux de ressources observés sur le territoire doivent privilégier un habitat abordable, notamment pour les plus modestes ou les ménages à un seul revenu (adulte seul, jeune ou âgé (cf. retraité(e)s modestes), avec ou sans enfant(s)) mais aussi celles et ceux en début de parcours professionnel. Ceci afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et générationnelle et de garantir l'attractivité du territoire.

Une diversification de la production de logements

Le PADD dans son orientation « Programmer une production de logements respectueuse du territoire » précise que la production combinera la réhabilitation du parc ancien, l'optimisation du foncier dans les espaces urbanisés (dents creuses par exemple) et lorsque cela est nécessaire, des extensions urbaines. Cette organisation de la production a été définie comme suit :

	Pôle structurant	Les archipels	Territoire de Sèves-Taute	
Réhabilitation	65%	35%	30%	50%
Optimisation			20%	
Extension urbaine	35%	65%	50%	

Lutter contre la vacance et réhabiliter le parc ancien

Le SCoT indique qu'il faut « Réduire le taux de logements inoccupés et faire disparaître les logements indignes » tout en « confortant les centralités existantes », Périers étant identifié comme pôle d'équilibre. Dans le même temps, la démarche de revitalisation du centre-ville de Périers dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt national aura un volet important en termes de reconquête des logements vacants.

Conformément aux enjeux identifiés par le Pays et par l'appel à manifestation d'intérêt, l'OAP habitat reprend les objectifs du PADD soit 30% de la production dans les archipels (environ 10 logements annuels) et une part des 11 à 12 logements annuels de Périers en réhabilitation-optimisation.

Produire des logements neufs

Le PADD affiche un objectif de production de 35 logements par an. L'essentiel de la production concerne le pôle structurant (≈17 logements) et l'archipel Sud (≈10 logements). Sur le pôle structurant, la production en réhabilitation et en optimisation est privilégiée, soit les 2/3, représentant la moitié de la production à l'échelle du territoire de Sèves-Taute.

Pour rappel, le niveau de construction neuve s'établissait à environ 29 logements annuels dans les années 2000 (2004-2010). Cette moyenne chuta à 11 logements annuels sur les dernières années (2011-2015). Les dernières données disponibles (2014-2016) en années pleines confirment la forte diminution des niveaux de construction neuve : 7 logements en 2014 et 9 en 2015. On observe une reprise en 2016, principalement due à une opération de 17 logements groupés à Périers. En 2016, sur le territoire, 28 logements étaient commencés alors que 35 ont été autorisés en 2015. En 2016, 14 logements ont été autorisés.

Maintenir une offre de logements de taille moyenne

Le très fort développement de l'habitat individuel répond aux aspirations d'une catégorie de ménages, le plus souvent des adultes avec enfants ou dont les enfants sont partis. Aujourd'hui, les séquences résidentielles comme les étapes du cycle de vie sont de moins en moins figées et linéaires : le logement individuel de 5 pièces et plus ne permet pas de satisfaire la diversité de ces nouveaux besoins. Or, ils représentaient 46% de l'offre en 1999 et 49% en 2013 (+176 logements entre 1999 et 2013), nettement plus que les types 1 à 3 (27% et +9 logements entre 1999 et 2013).

Il importe **de maintenir une offre de logements de taille moyenne** pour favoriser l'accueil des jeunes ménages mais aussi s'adapter à l'évolution des ménages vieillissants, d'une à deux personnes.

Accompagner les parcours résidentiels dans la diversité des statuts d'occupation

L'accueil et le maintien des habitants suppose de pouvoir offrir des conditions d'habitat adaptées aux attentes, aux souhaits mais également aux contraintes et aux ressources des ménages dans leurs diversités. Cela suppose de conserver une offre de logements à coût abordable, répondant aux critères de lutte contre la précarité énergétique et adaptés à la taille et aux modes de vies des habitants, à la fois en locatif et en accession à la propriété. Le diagnostic a montré que la part relative des logements locatifs avait diminué, notamment en privé.

L'offre doit comprendre à la fois des logements en locatif public (communal, Hlm) et en locatif privé (investissement locatif, ANAH et ANAH social). **L'offre locative devra être développée prioritairement dans la ville centre et dans les bourgs équipés.** De même, l'accession à la propriété doit être diversifiée, qu'elle soit sous la forme de location-accession (type PSLA), d'accession sociale à la propriété (en neuf, sous la forme de vente de logements locatifs sociaux ou communaux...), de vente de logements par des lotisseurs ou d'accession à la propriété « classique » (pétitionnaire maître d'ouvrage).

Promouvoir des formes urbaines adaptées

En plus des typologies, il convient de **poursuivre la diversification des formes urbaines** engagées depuis les années 2000. Les logements collectifs sont très minoritaires (8%) mais leur nombre a doublé entre 1999 (132) et 2013 (241), la ville de Périers en concentrant près de 90% (217 sur 241). Cette poursuite de la diversification se fera par le développement de l'habitat semi-collectif et du petit collectif mais aussi en individuel groupé afin de réduire la consommation foncière et proposer des logements à coût abordable. **Elle pourra se faire principalement dans le pôle structurant mais aussi au sein d'éventuelles « maisons de ville » dans les bourgs équipés.**

Une optimisation de l'espace urbanisable

L'orientation d'aménagement vise à faciliter la mise en œuvre des objectifs du PADD et notamment l'optimisation du foncier dans les espaces urbanisés. Dans le PADD, les densités minimale retenues pour les extensions urbaines sont :

Densité minimale
Périers : 15 logements à l'hectare
Bourgs équipés (Gorges, Saint Martin d'Aubigny, Marchésieux, Feugères) de 10 à 12 logements à l'hectare
Autres communes : de 8 à 10 logements à l'hectare

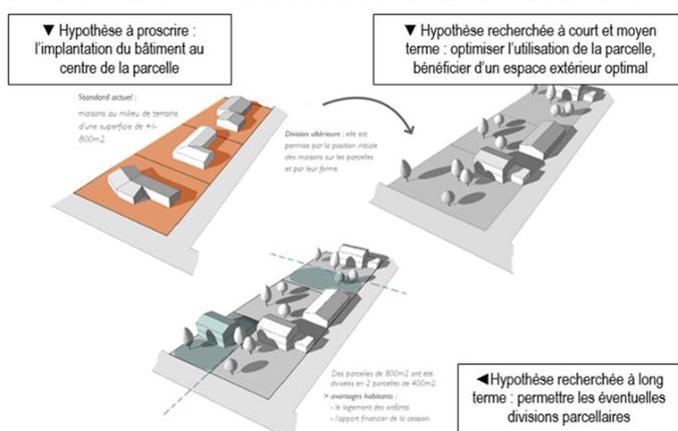
Ces densités minimales seront mises en œuvre dans les extensions urbaines qui font l'objet d'orientations d'aménagement sectorielles.

Compte tenu des enjeux en matière de limitation de la consommation d'espace, le territoire de Sèves Taute souhaite également développer une optimisation de l'espace urbanisable, en favorisant un mode de production urbaine peu consommateur d'espace. Les communes souhaitent également valoriser la desserte existante et favoriser les modes de déplacements doux (piétons, cyclistes...) sur le territoire. Face à ces enjeux, l'optimisation foncière apparaît comme une réponse possible, permettant à la fois de renforcer les centralités et de réduire les surcoûts liés à l'extension des réseaux et infrastructures routières. C'est donc dans cet objectif que les densités minimales ci-dessous sont établies pour tous les secteurs d'optimisation foncière. En l'absence de contraintes spécifiques liées à l'assainissement autonome et/ou à la topographie du terrain, cette démarche sera mise en œuvre sur :

- Périers : ils devront accueillir un nombre minimal d'un logement par tranche complète de 650m².
- Les bourgs équipés : ils devront accueillir un nombre minimal d'un logement par tranche complète de 850m².
- Les autres bourgs : ils devront accueillir un nombre minimal d'un logement par tranche complète de 1000m².

Les projets sur ces secteurs mettront en œuvre ces densités minimales ou permettront leur mise en œuvre à moyen ou long terme. La bonne gestion de l'implantation des bâtiments sera primordiale pour l'atteinte de ces objectifs.

Cette démarche est basée sur les attentes suivantes :



3. COMPRENDRE LA MISE EN ŒUVRE DES OAP SECTORIELLES

Les documents ci-après exploitent une suite d'informations graphiques correspondant à la légende ci-dessous. Les OAP sectorielles, délimitées graphiquement, sont exprimées sous la forme de schémas et représentent des principes.

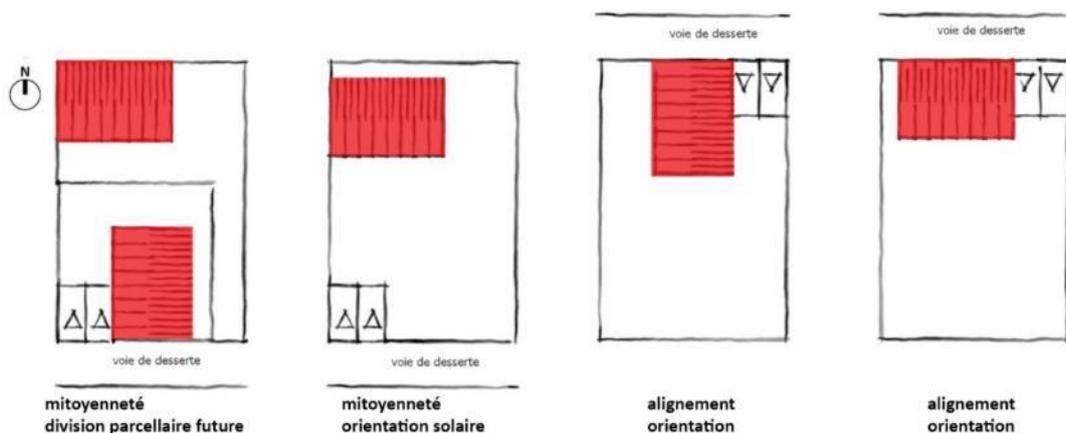
3.1. AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES	
<ul style="list-style-type: none"> Dominante habitat individuel Dominante habitat mixte / logements individuels + intermédiaires et/ou collectifs Dominante activité économique Dominante activité touristique Dominante d'équipements publics 	
<p>Les affectations et vocations dominantes existantes à conforter ou futures à développer sont déclinées pour chaque secteur. Elles sont préférentielles et n'excluent pas la réalisation d'une autre vocation. Elles expriment une intention globale appréciée à l'échelle de l'ensemble du secteur, et ne s'opposent pas à la réalisation de constructions dédiées à d'autres destinations compatibles avec celle-ci.</p>	
3.2. COMPOSITION & QUALITE URBAINE	
<ul style="list-style-type: none"> Entrée à aménager ou à requalifier Espace commun à créer ou à aménager à dominance paysagère Dispositif de gestion des eaux pluviales à créer ou à aménager Implantation préférentielle du bâti 	
<p>Entrée à aménager ou à requalifier</p>	<p>à Les entrées sont des lieux marquant et caractérisant les abords d'une ville, d'un village, d'un hameau ou d'un secteur spécifique depuis les voies principales, à aménager ou à requalifier. Aménager ou requalifier l'entrée d'un secteur signifie marquer cette entrée pour qu'elle soit plus visible ou plus sécurisée. Ces aménagements peuvent également avoir une fonction esthétique et permettre de changer l'image d'un lieu. Divers aménagements permettent de traiter l'entrée d'un secteur : amélioration de la signalétique, traitement paysager, modification du profil de la voirie permettant la réduction de la vitesse... Ces aménagements sont nécessaires dans les secteurs où les flux piétons et cyclistes sont importants, ou dans les secteurs à enjeu pour le territoire (site touristique, entrée d'une agglomération...).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Signalétique parc d'activités et entrée de ville</p>

<p>Espace commun à créer ou à aménager à dominance paysagère</p>	<p>Au sein de chaque secteur, des espaces communs qualitatifs, publics ou privés, fonctionnels (à dominante urbaine : place, placette, cours...) ou paysagers (à dominante végétale : espace vert, jardin...) sont créés ou aménagés, en accompagnement ou non de voiries ou de liaisons douces. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont autorisés dans ces espaces sous réserve de leur intégration paysagère et environnementale.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Espace vert</p> <p>Jardin partagé à Périers</p> <div style="text-align: center;">  <p>Espace vert</p> </div>
<p>Dispositif de gestion des eaux pluviales à créer ou à aménager</p>	<p>Au sein de certains secteurs, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont pressentis, sans faire obstacle à la réalisation de constructions ou d'aménagements paysagers dès lors que le projet respecte la réglementation en vigueur concernant la gestion des eaux pluviales et que ces dispositifs s'intègrent qualitativement dans le paysage et l'environnement. Limiter les espaces imperméabilisés dans les aménagements permet de gérer plus aisément les eaux pluviales.</p> <div style="text-align: center;">  <p>Bassin tampon</p> </div>

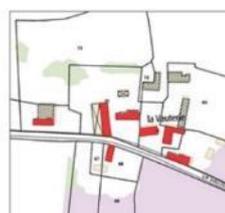
Implantation préférentielle du bâti

Une implantation préférentielle du bâti est déclinée sur certains secteurs. Les constructions s'implantent alors préférentiellement dans l'emprise représentée graphiquement. Le souhait est de privilégier une implantation à l'alignement ou en retrait, en limite séparative (pouvant être précisé dans l'orientation écrite). Les implantations préférentielles du bâti répondent à plusieurs objectifs :

- Respecter la forme urbaine typologique du territoire de Sèves Taute et cadrer la voie publique par l'implantation du bâti en mitoyenneté ou à l'alignement
- Planter le bâti selon l'orientation afin de garantir les apports solaires
- Apporter une diversité et une qualité aux aménagements
- Permettre une division parcellaire future (quand parcelle de taille importante)
- Préserver une zone humide ou un talus planté



Gonfreville



Marchésieux



Saint Germain sur Sèves



Nay

3.3. QUALITE PAYSAGERE & ENVIRONNEMENTALE

-  Arbre d'intérêt à maintenir
-  Haie à maintenir
-  Haie à créer ou à aménager
-  Transition paysagère à créer
-  Cours d'eau, mare à préserver
-  Zone humide à préserver
-  Fossé à préserver

Arbres d'intérêt à maintenir
Haies à maintenir
Haies à créer ou à aménager
Cours d'eau, mare à préserver
Zones humides à préserver
Fossés à préserver

En complément des éléments patrimoniaux et/ou environnementaux inscrits aux pièces réglementaires, des composantes paysagères et environnementales d'intérêt sont identifiées localement, à l'échelle de chaque secteur. Les projets prennent en compte ces éléments en vue de leur préservation et/ou de leur mise en valeur (pouvant être précisés dans l'orientation écrite).

Les haies à créer ou à aménager viennent conforter ou créer une continuité avec la trame bocagère existante. Elles permettent une insertion qualitative des nouvelles constructions dans le paysage ainsi que la préservation de l'intimité des parcelles. La hauteur de ces haies n'est pas définie, et leur typologie peut être diverse : haie arbustive, haie arborescente, haie buissonnante... L'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.



Source croquis : CAUE de la Manche

Les zones humides sont des réservoirs de biodiversités, leur prise en compte dans les aménagements est nécessaire. Les zones humides figurant dans les OAP seront intégrées en tant qu'espaces naturels et paysagers à l'aménagement.



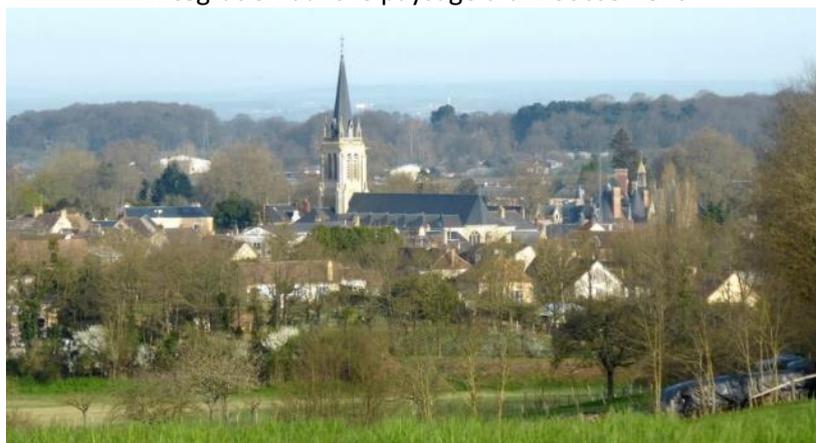
Aménagement paysager sur une zone humide

Transitions paysagères à créer

Certains secteurs, par leur localisation en franges des espaces agricoles ou naturels, présentent des enjeux d'intégration ou de transition paysagère nécessitant une attention particulière en matière de qualité architecturale : volumétrie, hauteur, traitement des façades et des pignons, agencement des toitures et ouvertures, etc. et d'insertion paysagère et environnementale (pouvant être précisés dans l'orientation écrite). Le traitement de la transition paysagère peut se faire par l'implantation : d'une haie, d'un muret, d'une construction... Le choix des matériaux et de la volumétrie des constructions doit faire l'objet d'une attention particulière afin de s'intégrer de façon qualitative dans le paysage (cf. cahier de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales). Lorsqu'une haie est créée, l'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.



Intégration dans le paysage d'un lotissement



Intégration paysagère des constructions neuves

3.4. ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

-  Voie de desserte à conforter ou à créer
-  Accès principal à créer
-  Accès à la parcelle à créer
-  Liaison douce à créer ou à aménager
-  Espace de stationnement à créer ou à aménager

Voie de desserte à conforter ou à créer
 Accès principal à créer
 Accès à la parcelle à créer
 Liaison douce à créer ou à aménager
 Espace de stationnement à créer ou à aménager

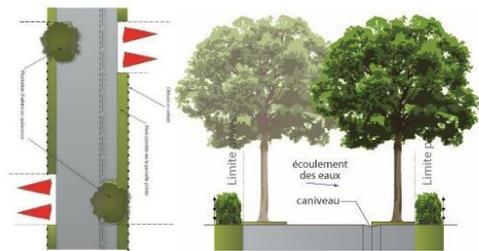
Au sein de chaque secteur sont figurés les principes de desserte et de connexion ci-contre. Les localisations, tracés et flèches sont schématiques et indicatifs et ne présupposent ni d'une emprise ni d'un sens de circulation (pouvant être précisées dans l'orientation écrite). Le nombre d'accès représenté est indicatif. Concernant le stationnement, qu'il soit public ou privé, sa localisation est préférentielle et sa représentation ne présume aucune capacité (pouvant être précisée dans l'orientation écrite).

Selon les secteurs d'OAP, le profil de voirie attendu n'est pas le même. Sur Périers et dans les bourgs équipés, la largeur des voies de desserte est plus importante et les flux de voitures sont séparés des flux piétons et cyclistes. Dans les autres communes, la largeur des voies de dessertes est moins importante. La voirie est partagée entre les voitures, les piétons et les cyclistes. Des arbres d'alignements peuvent venir ponctuer la voirie. Les schémas ci-dessous proposent des profils de voirie qui sont à titre indicatif.

Voie de desserte à Périers et dans les bourgs équipés :



Voie de desserte pour les autres communes :



Les liaisons douces à créer ou à aménager permettent aux piétons et aux cyclistes de cheminer en toute sécurité. Il est recommandé de lier ces cheminements avec des cheminements existants. Le schéma ci-dessous présente un profil de cheminement doux à titre indicatif.



3.5. PHASAGE

-  Phase 1
-  Phase 2

Dans certains secteurs concernés par les OAP sectorielles, un phasage en 2 temps est prévu. L'urbanisation de ces secteurs se réalisera alors en deux phases opérationnelles successives. La phase 2 ne pourra être aménagée que lorsque la phase 1 aura été aménagée sur au moins 50% de sa superficie.

4. LES TERRITOIRES D'OAP SECTORIELLES

4.1. LES OAP SECTORIELLES A FEUGERES

OAP FEUGERES « Nord du bourg » secteurs 47 et 48

Caractéristiques urbaines

Le long de la RD57, au Nord du bourg.
Tissu environnant constitué d’habitats individuels et de parcelles agricoles.
Présence de bâtiments vernaculaires au Sud de la zone, dans le centre-bourg.

Caractéristiques physiques et environnementales

Secteur 1 totalement artificialisé : ancien terrain de foot et boulodrome. Le terrain de foot se situe en contrebas du boulodrome.

Secteur 2 séparé en deux espaces distincts par un chemin creux :

- Une prairie mésophile à l’Est, bordée au Sud et à l’Ouest par des haies denses stratifiées sur talus
- Un verger à l’Ouest, bordé au Nord et à l’Est par des haies denses stratifiées sur talus.

Présence d’un dénivelé important entre le secteur 1 et le secteur 2.



1 – Vue sur le secteur 1 2 - Chemin creux



ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT

Qualité urbaine et architecturale

Vocation du secteur : habitat, avec une offre de logements diversifiée en termes de statut d’occupation (locatif, accession, ...) et de typologie (logements individuels, logements semi-collectifs...)

Forme urbaine : prendre en compte l’exposition solaire.

Desserte et déplacements : secteur 1 : accès par la RD57. Accès en face à la RD142 à sens unique.

Secteur 2 : accès par le chemin existant.

Aménager une liaison douce permettant de relier les deux secteurs (le dénivelé rendant non pertinent la création d’une voirie).

Qualité paysagère et environnementale

Maintenir les haies sauf en cas de problème de sécurité routière ; percements pour accès aux parcelles possibles.

Transitions paysagères à créer.

Type d’assainissement : individuel (aptitude des sols nécessitant la mise en place de dispositifs adaptés).



Surface totale (ha)

1,37

Logements potentiels (densité requise : 10 à 12 logements/ha)

11

OAP FEUGERES « Sud du bourg » secteur 49

Caractéristiques urbaines

Situé entre la RD57 et la rue de la Vasselière.
 Le secteur vient s’intercaler entre les récentes constructions à l’Ouest du bourg et le bourg historique avec la Mairie, l’école et les commerces de proximité.
 Un tissu de type pavillonnaire est présent au Sud du secteur (lotissement).
 Présence de bâtiments implantés en alignement de voirie le long de la RD57 et de la rue de la Vasselière.



1 - RD57

2 - Vergers



Caractéristiques physiques et environnementales

Une haie composée d’une strate arborescente et buissonnante sépare les deux vergers présents sur le secteur. Cette haie se prolonge en limite Nord-Ouest.
 Au Nord, le secteur est bordé par des haies arbustives.
 Au Sud, le secteur est bordé par une haie discontinue longeant la RD57.

Le secteur est situé sur une ancienne carrière : présence d’affleurements rocheux (notamment en limite des 2 parcelles)..

ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT

Qualité urbaine et architecturale

Vocation du secteur : habitat, avec une offre de logements diversifiée en terme de statut d’occupation (locatif, accession, ...) et de typologie (logements individuels, logements semi-collectifs...).

Forme urbaine : prendre en compte l’exposition solaire. La présence d’affleurements rocheux est à prendre en compte dans l’implantation des constructions.

Desserte et déplacements : accès par la RD57 et la rue de la Vasselière.

Qualité paysagère et environnementale

Maintenir les haies sauf en cas de problème de sécurité routière; percements pour accès aux parcelles possibles.
 Prendre en compte la contrainte d’affleurements rocheux.
Type d’assainissement : collectif.



Surface totale (ha)	Logements potentiels (densité requise : 10 à 12 logements/ha)
0,51	6

4.2. LES OAP SECTORIELLES A GONFREVILLE

OAP GONFREVILLE « Les Doux » secteur 9

Caractéristiques urbaines

Le long de la RD140.
 Tissu environnant constitué d'habitats individuels, récents et implantés en milieu de parcelle.
 Des parcelles agricoles au Sud et à l'Est du secteur.
 Un chemin privé passe à l'Est du secteur.

Caractéristiques physiques et environnementales

Le terrain est constitué d'un sous-sol argileux et présente peu de relief.



1 - D140

2 - Vue sur le secteur



3 - Chemin privé



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et architecturale

Vocation du secteur : habitat individuel.
Forme urbaine : prendre en compte l'exposition solaire.
Desserte et déplacements : un seul accès depuis la RD140 pour maintenir le talus.

Qualité paysagère et environnementale

Transitions paysagères à créer.
Type d'assainissement : individuel.



Surface totale (ha)

0,48

Logements potentiels (densité requise : 8 à 10 logements/ha)

4

OAP GONFREVILLE « Le bourg » secteur 10

Caractéristiques urbaines
 Situé à l’Ouest de la RD140.
 Tissu environnant constitué d’habitats individuels et de parcelles agricoles.
 Présence d’un ancien presbytère au Sud-Est du secteur (logements communaux).
 Chemin rural au Nord du secteur.

Caractéristiques physiques et environnementales
 Occupé par une prairie mésophile.
 Des haies stratifiées sur talus bordent le secteur à l’Est et à l’Ouest.



1 – Voie de la Raterie

2 – Chemin rural



3 - Vue sur le secteur



ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT

Qualité urbaine et architecturale	Qualité paysagère et environnementale
<p>Vocation du secteur : habitat individuel.</p> <p>Forme urbaine : prendre en compte l’exposition solaire. Implantation préférentielle du bâti le long de la haie bordant la voie d’accès.</p> <p>Desserte et déplacements : accès par la voie de la Raterie pour conserver le chemin rural bordé de talus planté en état et gérer la différence de niveau.</p>	<p>Maintenir les haies sauf en cas de problème de sécurité routière ; percements pour accès aux parcelles possibles.</p> <p>Transitions paysagères à créer.</p> <p>Type d’assainissement : individuel.</p>



Surface totale (ha)	Logements potentiels (densité requise : 8 à 10 logements/ha)
0,31	3

4.3. LES OAP SECTORIELLES A GORGES

OAP GORGES « Le Manoir » secteur 5

Caractéristiques urbaines

Le long de la RD530.
Des bâtiments vernaculaires implantés en alignement le long de la RD530.
Des parcelles agricoles au Sud du secteur.
Un bâtiment bordant le secteur à l’Ouest.



1 – RD530

2 – Vue sur la haie



Caractéristiques physiques et environnementales

Occupé par une prairie mésophile.
Deux haies arborescentes traversent le secteur au centre du Nord vers le Sud. Une haie multistratifiée continue est présente au Sud-Est du secteur.

ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT

Qualité urbaine et architecturale

Vocation du secteur habitat, avec une offre de logements diversifiée en termes de statut d’occupation (locatif, accession, ...) et de typologie (logements individuels, logements semi-collectifs...)
Forme urbaine : prendre en compte l’exposition solaire.
Desserte et déplacements : accès par la RD530.

Qualité paysagère et environnementale

Maintenir les haies sauf en cas de problème de sécurité routière ; percements pour accès aux parcelles possibles.
Transitions paysagères à créer.
Type d’assainissement : individuel.



Surface totale (ha)

0,46

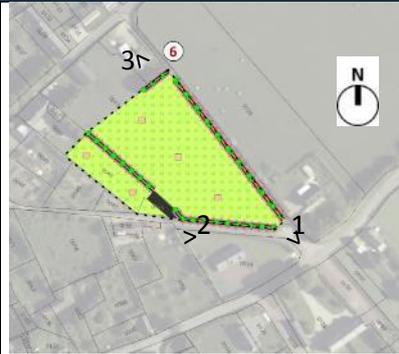
Logements potentiels (densité requise : 10 à 12 logements/ha)

4

OAP GORGES « Saint-Anne » secteur 6

Caractéristiques urbaines

Entre le RD97 et la RD530.
Des bâtiments vernaculaires implantés en alignement le long de la RD530 et de la rue Sainte-Anne.
Des parcelles agricoles à l’Est du secteur.
Un cheminement doux borde le secteur à l’Est.



1 – Vue sur le Sud du secteur 2 – Rue Sainte-Anne



3 – Cheminement doux



Caractéristiques physiques et environnementales

Occupé par une prairie mésophile.
Des haies stratifiées et principalement situées sur talus bordent le secteur.

ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT

Qualité urbaine et architecturale

Qualité paysagère et environnementale

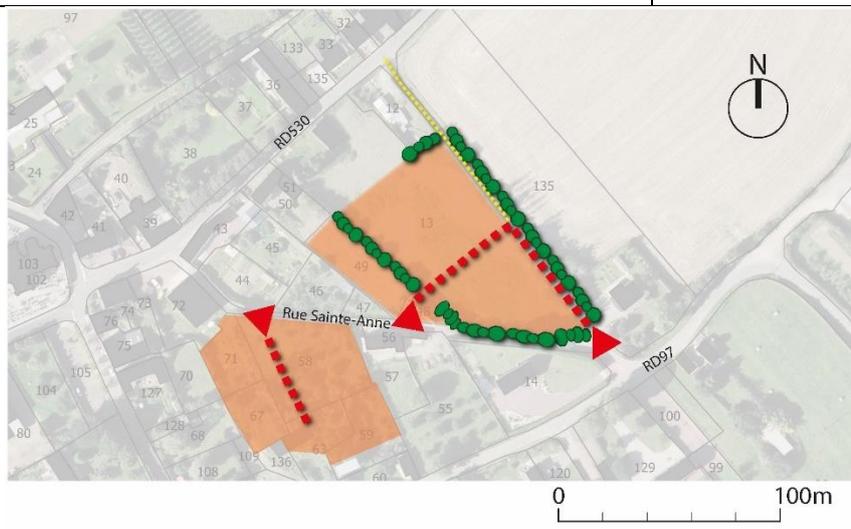
Vocation du secteur : habitat, avec une offre de logements diversifiée en termes de statut d’occupation (locatif, accession, ...) et de typologie (logements individuels, logements semi-collectifs...)

Maintenir les haies sauf en cas de problème de sécurité routière ; percements pour accès aux parcelles possibles.

Forme urbaine : prendre en compte l’exposition solaire.

Type d’assainissement : individuel.

Desserte et déplacements : accès Ouest par la rue Sainte-Anne à privilégier afin de tenir compte de la topographie du site. Maintenir le cheminement doux à l’Est.



Surface totale (ha)

Logements potentiels (densité requise : 10 à 12 logements/ha)

1

10

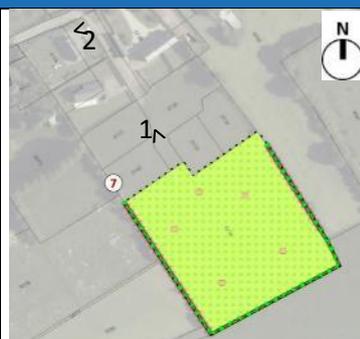
OAP GORGES « Le château » secteur 7

Caractéristiques urbaines

Au Sud de la RD97.
Un lotissement au Nord du secteur.
Présence de parcelles agricoles au Sud.

Caractéristiques physiques et environnementales

Occupé par une prairie mésophile.
Deux haies sur talus bordent le secteur à l'Est et à l'Ouest.



1 – Accès

2 – RD97



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et architecturale

Vocation du secteur : habitat, avec une offre de logements diversifiée en termes de statut d'occupation (locatif, accession, ...) et de typologie (logements individuels, logements semi-collectifs...)

Forme urbaine : prendre en compte l'exposition solaire.

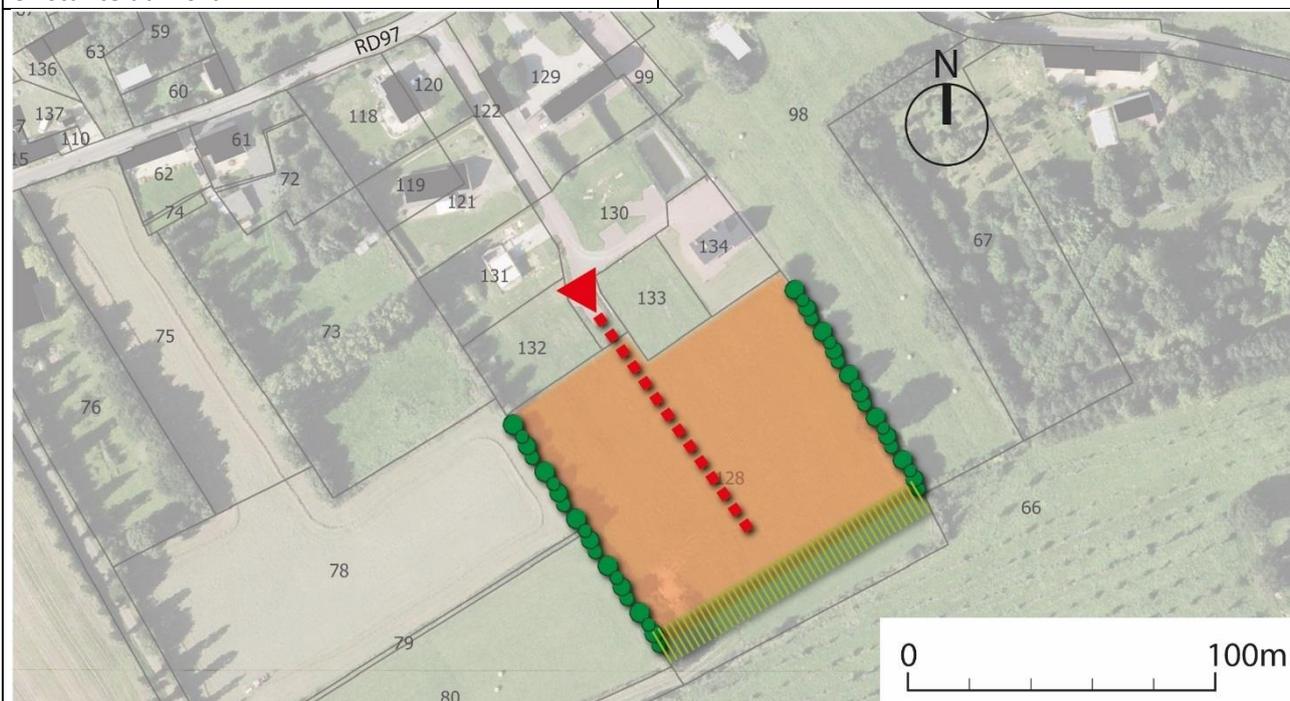
Desserte et déplacements : accès par la voirie existante au Nord.

Qualité paysagère et environnementale

Maintenir les haies sauf en cas de problème de sécurité routière ; percements pour accès aux parcelles possibles.

Transitions paysagères à créer.

Type d'assainissement : individuel.



Surface totale (ha)

1,19

Logements potentiels (densité requise : 10 à 12 logements/ha)

10

4.4. LES OAP SECTORIELLES A MARCHESIEUX

OAP MARCHESIEUX « Les pommiers » secteur 37

Caractéristiques urbaines

Entre la RD94 et la rue Minostrande.
Un lotissement au Sud du secteur.
Présence de parcelles agricoles à l'Ouest.

Caractéristiques physiques et environnementales

Occupé par de la prairie mésophile et une culture.
Une haie stratifiée sur talus borde le Nord du secteur.
Un fossé traverse le secteur.
Une zone humide occupe un terrain en limite Sud-Ouest du secteur.



1 – Accès

2 – Vue sur le secteur



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et architecturale

Vocation du secteur : habitat, avec une offre de logements diversifiée en termes de statut d'occupation (locatif, accession, ...) et de typologie (logements individuels, logements semi-collectifs...), équipement public intégrant la protection de la zone humide.

Forme urbaine : prendre en compte l'exposition solaire.

Desserte et déplacements : accès par la RD94 et la rue Minostrande.

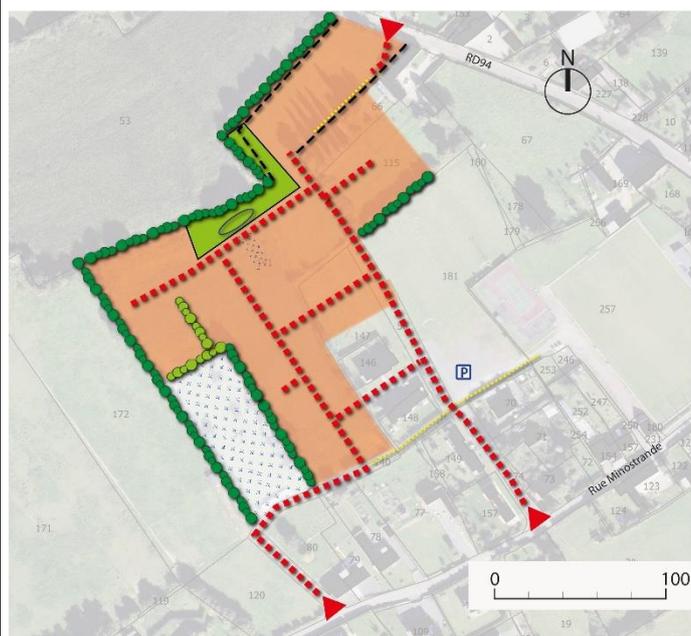
Qualité paysagère et environnementale

Maintenir les haies sauf en cas de problème de sécurité routière ; percements pour accès aux parcelles possibles.

Préserver le fossé.

Préserver ou compenser la zone humide.

Type d'assainissement : collectif.



Surface totale (ha)

2,8

Logements potentiels (densité requise : 10 à 12 logements/ha)

29

OAP MARCHESIEUX « Minostrande » secteur 38

Caractéristiques urbaines

Le long de la rue Minostrande.
Présence d'un lotissement à l'Ouest.
Des bâtiments vernaculaires implantés en alignement le long de la rue Minostrande et de la RD433.



1 – Accès

Caractéristiques physiques et environnementales

Occupé par des prairies mésophiles.
Une haie dense et stratifiée sur talus borde les parcelles 19 et 21.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et architecturale

Vocation du secteur : habitat, avec une offre de logements diversifiée en termes de statut d'occupation (locatif, accession, ...) et de typologie (logements individuels, logements semi-collectifs...)
Forme urbaine : prendre en compte l'exposition solaire.
Desserte et déplacements : accès depuis la rue Minostrande.

Qualité paysagère et environnementale

Maintenir les haies sauf en cas de problème de sécurité routière ; percements pour accès aux parcelles possibles.
Type d'assainissement : collectif.



Surface totale (ha)

0,90

Logements potentiels (densité requise : 10 à 12 logements/ha)

9

OAP MARCHESIEUX « La Haiglière » secteur 45

Caractéristiques urbaines

Le long de la RD57.
 Tissu environnant constitué d’habitats individuels et de parcelles agricoles.
 Bâtiments vernaculaires implantés en L au Nord-Est du secteur.

Caractéristiques physiques et environnementales

Occupé par une culture.
 Un fossé borde la RD57.
 Une haie buissonnante discontinue borde le secteur à l’Ouest.



1 – RD57



ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT

Qualité urbaine et architecturale

Vocation du secteur : habitat individuel.
Forme urbaine : prendre en compte l’exposition solaire.
Desserte et déplacements : accès par le RD57.

Qualité paysagère et environnementale

Maintenir les haies bordant le secteur à l’Ouest sauf en cas de problème de sécurité routière ; percements pour accès aux parcelles possibles.
 Préserver le fossé.
 Transitions paysagères à créer.
Type d’assainissement : collectif.



Surface totale (ha)

0,45

Logements potentiels (densité requise : 10 à 12 logements/ha)

6

OAP MARCHESIEUX « La porte des Boscqs » secteur 46

Caractéristiques urbaines

Situé au Sud de la commune, au sein d'une zone d'activité existante.

Tissu environnant constitué de parcelles agricoles et d'habitats individuels au Nord-Est.

Zone entourée par des routes passantes qui sont la RD900 et la RD433.

Caractéristiques physiques et environnementales

Des haies stratifiées sur talus bordent la zone à l'Est, au Sud et à l'Ouest.



1 - Voie d'accès

2 - RD900



3 - Vue sur le secteur



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et architecturale

Vocation du secteur : activité économique.

Forme urbaine : tenir compte de l'effet vitrine et recul des 35m depuis la RD900. Eviter les zones de stockage en façade de la RD900.

Desserte et déplacements : accès par la RD433.

Qualité paysagère et environnementale

Maintenir les haies à l'Ouest et à l'Est sauf en cas de problème de sécurité routière ; percements pour accès aux parcelles possibles. Maintenir les haies arbustives et arborées le long de la RD900 tout en permettant l'effet vitrine sauf en cas de problème de sécurité routière.

Préserver la zone humide.

Transitions paysagères à créer.

Type d'assainissement : collectif.



Surface totale (ha)

4,90 dont 2,70 aménagée au 27/06/2017

4.5. LES OAP SECTORIELLES A NAY

OAP NAY « Le bourg » secteur 11

Caractéristiques urbaines

Le long de la RD340 au sein du centre-bourg de Nay.
Présence d'une église datant de la reconstruction au Nord-Est.

Tissu environnant constitué d'habitats individuels et de parcelles agricoles.

Présence d'anciens corps de fermes implantés en alignement de la voie le long de la RD340.

Caractéristiques physiques et environnementales

Occupé par une prairie mésophile.

Présence de deux haies composées de strates arborescentes et herbacées le long de la RD340 et le long de la voie menant à l'église.

Situé à proximité immédiate de la zone « 0 à 1 m au-dessus du niveau de référence » du risque inondation et à 110m du site Natura 2000 « Marais du Cotentin et du Bessin - Baie des Veys ».

Secteur surélevé par rapport à la RD340, avec un point haut à l'Est de la zone.

Situé à proximité de zones inondables.



1 - Vue sur l'église depuis le secteur



2 - Voie desservant l'église 3 - RD340



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et architecturale

Vocation du secteur : habitat individuel
Forme urbaine : Prendre en compte l'exposition solaire.
Intégrer le bâti dans le relief.
Desserte et déplacements : accès par la RD340.

Qualité paysagère et environnementale

Maintenir les haies le long de la RD340 et de la voie menant à l'église sauf en cas de problème de sécurité routière ; percements pour accès aux parcelles possibles.
Transitions paysagères à créer.
Type d'assainissement : individuel (aptitude des sols nécessitant la mise en place de dispositifs adaptés).



Surface totale (ha)

0,26

Logements potentiels (densité requise : 8 à 10 logements/ha)

2

4.6. LES OAP SECTORIELLES A PERIERS

OAP PERIERS « Zone d'activités Le Mexique » secteur 22

Caractéristiques urbaines

Situé entre la RD900 et la rue de la Perelle.
 Tissu urbain environnant caractérisé par des bâtiments à vocation économique à l'Est, un tissu résidentiel au Sud et des parcelles agricoles au Nord.
 Une habitation borde la zone au Sud Est du secteur.
 Une maison de ville présente en face du secteur au Sud.



1 - Rue des Mésanges

2 - Rue de la Perelle



3 - Vue sur le secteur

4 - RD900



Caractéristiques physiques et environnementales
 Occupé par deux prairies mésophiles. Une haie stratifiée dense mais irrégulière sépare ces deux prairies.
 Les haies en bordure de site sont majoritairement stratifiées et sur talus.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et architecturale

Qualité paysagère et environnementale

Vocation du secteur : activité économique.
Forme urbaine : privilégier l'implantation le long de la RD900 afin de bénéficier de l'effet vitrine.
Desserte et déplacements : accès par la rue des Mésanges.

Maintenir les haies sauf en cas de problème de sécurité routière ; percements pour accès aux parcelles possibles.
 Transitions paysagères à créer.
Type d'assainissement : Collectif.



Surface totale (ha)

3,80

OAP PERIERS « Les Forges » secteur 23

Caractéristiques urbaines

Au Nord-Ouest du centre-ville de Périers.
 Un lotissement présent au Nord-Est du secteur caractérisé par une implantation mitoyenne des habitations. Un second lotissement plus au Sud caractérisé par une implantation des habitations au centre de la parcelle.
 Des bâtiments vernaculaires implantés en alignement de la voie le long de la RD340.
 Des jardins familiaux au Sud-Est du secteur.

Caractéristiques physiques et environnementales

Occupé par des prairies mésophiles et une culture.
 Le maillage bocager présent dans cette zone est dense. Les haies sont toutes stratifiées et sur talus.
 Deux arbres d'intérêt présents : un chêne et un châtaignais.



1 - RD340

2 - Accès par la cité des Ormettes



3 - Cheminement doux 4 - Vue sur le secteur



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et architecturale

Vocation du secteur : habitat, avec une offre de logements diversifiée en termes de statut d'occupation (locatif, accession, ...) et de typologie (logements individuels, logements semi-collectifs...)
Forme urbaine : prendre en compte l'exposition solaire.
Desserte et déplacements : accès par la cité des Ormettes, la rue aux batteux et la RD340. Intégrer des liaisons douces à travers le site.

Qualité paysagère et environnementale

Maintenir les haies sauf en cas de problème de sécurité routière ; percements pour accès aux parcelles possibles. Maintenir les deux arbres d'intérêt.
 Transitions paysagères à créer.
Type d'assainissement : collectif.



- Phase 1
- Phase 2



Surface totale (ha)

3,31

Logements potentiels (densité requise : 15 logements/ha)

50

OAP PERIERS « Vieux Chêne » secteur 25, « Zone d'activités de la Mare aux Raines » secteur 26

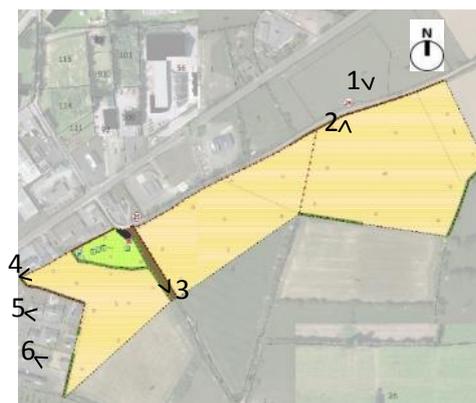
Caractéristiques urbaines

Secteurs au Sud de la RD971.

Tissu urbain environnant formé par des bâtiments à vocation économique, des parcelles agricoles et de l'habitat individuel.

Le chemin du Mont-Saint-Michel borde le secteur à vocation économique au Nord et sépare le secteur à vocation économique du secteur à vocation d'habitat.

Présence d'un bâtiment au Nord-Est du secteur à vocation d'habitat.



1 - Voie d'accès existante

2 – Vue sur le secteur

Caractéristiques physiques et environnementales

Secteur à vocation d'habitat :

Présence de cultures et d'une prairie mésophile.

Zone humide présente sur la zone (0.02 ha).

Des fossés sont en limite de zone, à proximité des habitations voisines.

Présence de haies stratifiées sur talus entre la prairie mésophile et la culture ainsi qu'en bordure Est et Ouest de la zone.

Présence de cinq arbres isolés au Nord-Est, dont un présentant un intérêt.



3 – Chemin du Mont-Saint-Michel

4 – Ruisseau



5 - Allée des bouleaux

6 - Allée des Chêne

Secteur à vocation économique :

Occupé par des cultures.

Des fossés coupent le site à sa moitié et bordent le Nord et l'Ouest du secteur.

A l'Ouest, le terrain est en surélévation par rapport au chemin d'exploitation.

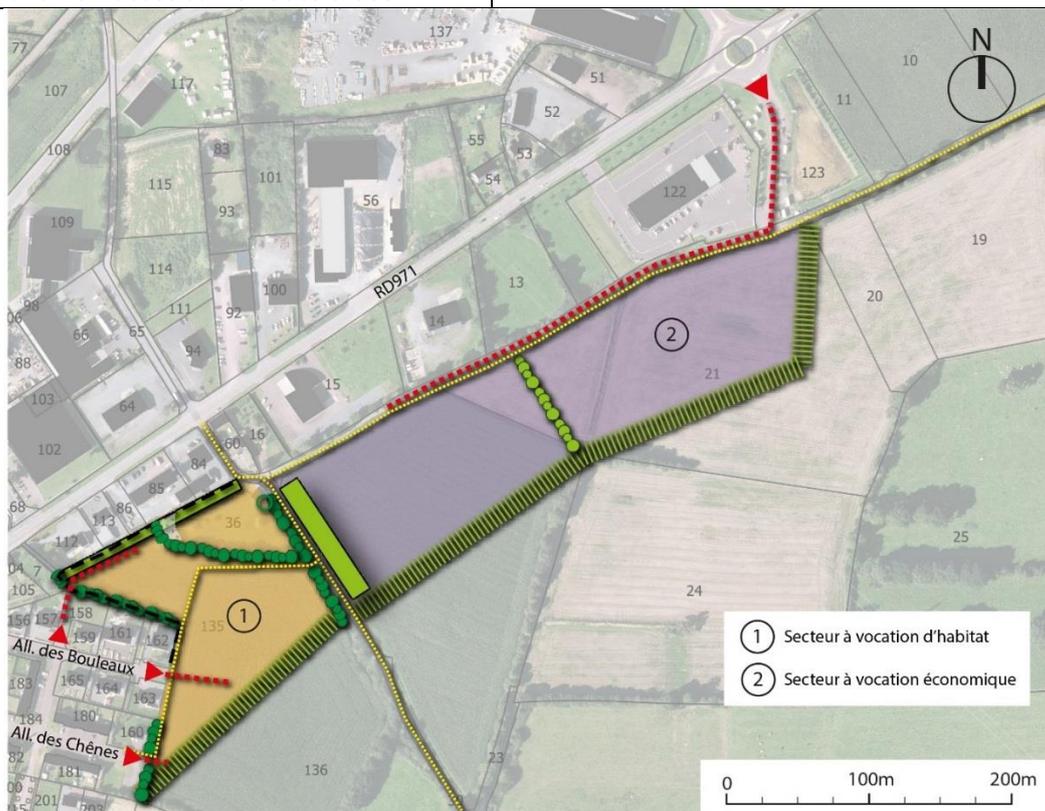
Deux linéaires de haies stratifiées et sur talus bordent le Sud-Est de la zone.

Présence d'un poste de transformation haute tension sur le site.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et architecturale	Qualité paysagère et environnementale
<p>Vocation du secteur : habitat, avec une offre de logements diversifiée en termes de statut d'occupation (locatif, accession, ...) et de typologie (logements individuels, logements semi-collectifs...) et activité économique.</p> <p>Forme urbaine : <u>secteur 1</u> : prendre en compte l'exposition solaire.</p> <p><u>Secteur 2</u> : en partie Ouest, privilégier l'implantation de bâtiments à hauteurs modérées afin de limiter l'impact visuel entre le secteur 1 et le secteur 2.</p> <p>Desserte et déplacements : <u>secteur 1</u> : accès par l'allée des Bouleaux, l'allée des Chênes et la parcelle 158.</p> <p><u>Secteur 2</u> : accès au site d'activités depuis le giratoire créé sur la RD971. Une nouvelle voie de desserte interne sera réalisée en lieu et place du chemin actuel, accompagnée d'une continuité piétonne confortable et végétalisée, permettant de maintenir la continuité du chemin du Mont-Saint-Michel. Lorsque cette voie sera aménagée, les bâtiments existants situés au Nord du secteur pourront avoir un accès sur la route créée.</p>	<p><u>Secteur 1</u> : Préserver la zone humide.</p> <p>Maintenir les haies sauf en cas de problème de sécurité routière ; percements pour accès aux parcelles possibles.</p> <p>Maintenir l'arbre d'intérêt.</p> <p>Transitions paysagères à créer.</p> <p><u>Secteur 2</u> : Conserver les talus lors de la création des accès aux parcelles.</p> <p>En partie Ouest, prévoir une zone de recul végétalisée afin de limiter l'impact visuel et les éventuelles nuisances sonores et/ou olfactives entre le secteur 1 et le secteur 2.</p> <p>Maintenir les haies existantes sauf en cas de problème de sécurité routière ; percements pour accès aux parcelles possibles.</p> <p>Transitions paysagères à créer.</p> <p>Privilégier la création de haies entre les entreprises afin de réintroduire une trame bocagère.</p> <p>Type d'assainissement : Collectif.</p>



Surface totale (ha)	Logements potentiels (densité requise : 15 logements/ha)
Secteur 1 : 2,01 Secteur 2 : 4,50	30 Non concerné par le logement.
Nota : La sortie sur la RD971 n'a pas été retenue pour le secteur à vocation d'habitat afin de conserver la continuité et le caractère de liaison douce du chemin du Mont-Saint-Michel.	

OAP PERIERS « La Victoire » secteur 27

Caractéristiques urbaines

Au Sud de la RD900.
 Un lotissement à l’Ouest de la zone et des parcelles agricoles à l’Est.
 Présence de bâtiments vernaculaires implantés en alignement de la voie le long de la RD900.
 Présence de cheminements doux bordé de châtaignais anciens à loges et cavités à l’Est et au Sud de la zone.

Caractéristiques physiques et environnementales

Occupé par deux prairies mésophiles.
 Des haies stratifiées sur talus, dont les strates arborescentes sont intéressantes (présence d’arbres anciens, têtards et à cavités), bordent le secteur et le traverse d’Est en Ouest.
 Dans le coin Sud-Est de chaque prairie deux mares boisées de saules sont présentes dans le prolongement du talus. En période de hautes eaux, les dépressions peuvent représenter des zones d’accueils pour les amphibiens, qui affectionnent également un bocage mature pour leur gîte d’été et d’hivernage.
 Présence d’un bassin d’orage à l’Ouest de la zone.



1 - Cheminement doux 2 - Intersection RD900



3 - Cheminement doux

4 - Voie d'accès



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et architecturale

Vocation du secteur : habitat, avec une offre de logements diversifiée en termes de statut d’occupation (locatif, accession, ...) et de typologie (logements individuels, logements semi-collectifs...)
Forme urbaine : prendre en compte l’exposition solaire.
Desserte et déplacements : accès par la résidence La Victoire. Création de liaisons douces reliées au chemin piéton existant.

Qualité paysagère et environnementale

Maintenir les haies sauf en cas de problème de sécurité routière ; percements pour accès aux parcelles possibles.
 Préserver les deux mares.
Type d’assainissement : collectif.



Surface totale (ha)	Logements potentiels (densité requise : 15 logements/ha)
1,76	26
Nota : la sortie sur la RD900 n’a pas été retenue pour conserver le cheminement piéton en l’état.	

OAP PERIERS « village enchanté » secteur 28

Caractéristiques urbaines

Le long de la RD68.
Un lotissement au Nord du secteur.
De parcelles agricoles à l’Ouest de secteur.

Caractéristiques physiques et environnementales

Occupé par une culture.
Trois haies limitent la parcelle :
- Au nord, une haie arborescente irrégulière sur talus. Il s’agit essentiellement de chênes matures présentant des loges et cavités importantes pour la faune.
- A l’Est, une haie stratifiée sur talus le long du chemin rural dit « Les pièces », présentant également quelques chênes matures à loges et cavités.
- Au Sud, une haie arborescente et buissonnante sur talus peu dense et irrégulière.

Permis d’aménager en cours.



1 - RD68 2 - Route de Coutances



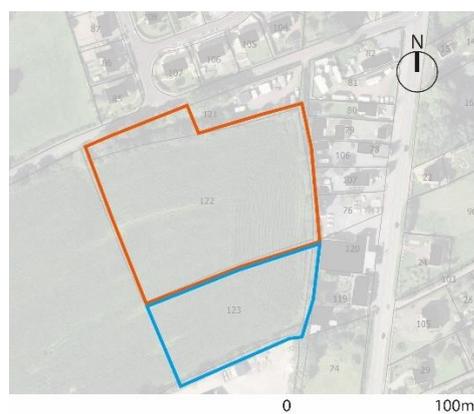
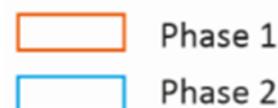
ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT

Qualité urbaine et architecturale

Vocation du secteur : habitat, avec une offre de logements diversifiée en termes de statut d’occupation (locatif, accession, ...) et de typologie (logements individuels, logements semi-collectifs...)
Forme urbaine : prendre en compte l’exposition solaire.
Desserte et déplacements : accès par le RD68.

Qualité paysagère et environnementale

Maintenir les haies en limite Sud et Est sauf en cas de problème de sécurité routière ; percements pour accès aux parcelles possibles.
Transitions paysagères à créer.
Type d’assainissement : collectif.



Surface totale (ha)

2,07

Logements potentiels (densité requise : 15 logements/ha)

31

4.7. LES OAP SECTORIELLES AU PLESSIS-LASTELLE

OAP LE PLESSIS-LASTELLE « Le bourg » SECTEURS 2 et 50

Caractéristiques urbaines

Le long de la RD140.
Tissu environnant constitué d'habitats individuels et de parcelles agricoles.
Présence de bâtiments vernaculaires implantés le long de la RD140.

Caractéristiques physiques et environnementales

Occupé par une prairie mésophile.
Le secteur à l'Est est bordé au Sud-Ouest par des haies stratifiées et sur talus.
Le secteur à l'Ouest est bordé à l'Ouest et au Nord-Est par une haie.
Situé à proximité de zones d'aléas miniers.



1 – Accès secteur Est 2 – RD140



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et architecturale

Vocation du secteur : habitat individuel.
Forme urbaine : prendre en compte l'exposition solaire. Pour le secteur Ouest, implantation préférentielle le long de la RD140 afin de maintenir une continuité du bâti.
Desserte et déplacements : accès par la RD140.

Qualité paysagère et environnementale

Maintenir les haies sauf en cas de problème de sécurité routière ; percements pour accès aux parcelles possibles.
Transitions paysagères à créer.
Type d'assainissement : individuel.



Surface totale (ha)

0,59

Logements potentiels (densité requise : 8 à 10 logements/ha)

6

OAP LE PLESSIS-LASTELLE « L'école » secteur 3

Caractéristiques urbaines

Le long de la RD140.
 Tissu environnant constitué d'un habitat individuel et de parcelles agricoles.
 Présence de bâtiments vernaculaires implantés le long de la RD140.

Caractéristiques physiques et environnementales

Occupé par une prairie mésophile.
 Présence d'un fossé bordant le secteur au Nord et le traversant du Nord vers le Sud le long de la limite cadastrale.
 L'essentiel des haies présentes sont stratifiées.
 Présence d'une zone humide.
 Situé à proximité de zones d'aléas miniers.



1 – Accès

2 – Vue sur le secteur



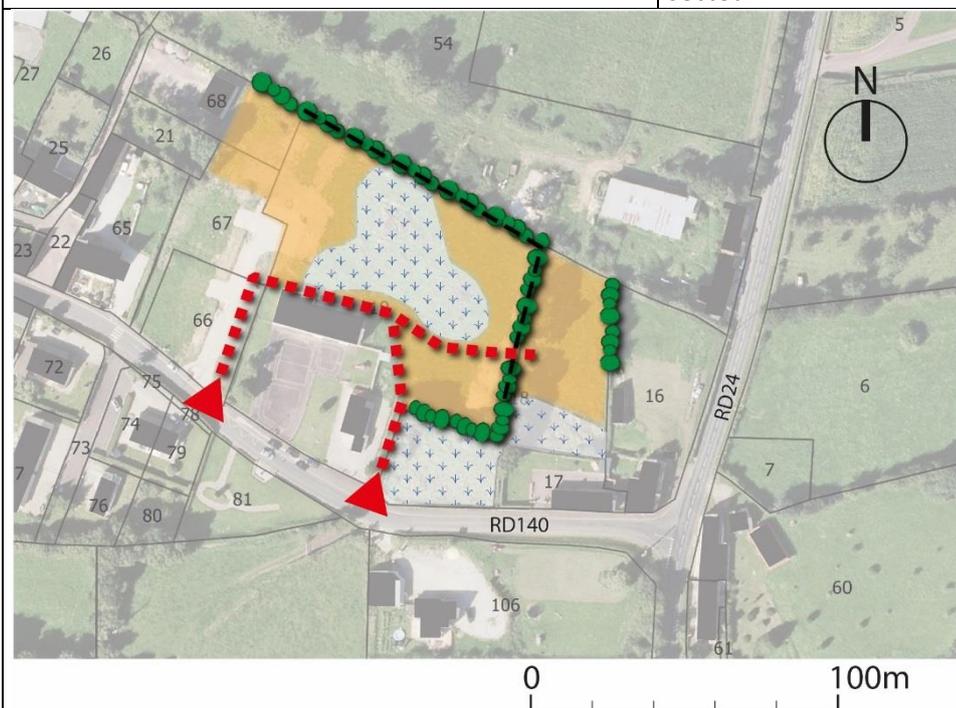
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et architecturale

Vocation du secteur : habitat individuel.
Forme urbaine : prendre en compte l'exposition solaire.
Desserte et déplacements : accès par la RD140.

Qualité paysagère et environnementale

Maintenir les haies sauf en cas de problème de sécurité routière ; percements pour accès aux parcelles possibles.
 Préserver la zone humide et le fossé.
Type d'assainissement : obligation de réaliser un assainissement collectif pour pouvoir urbaniser le secteur.



Surface totale (ha)	Logements potentiels (densité requise : 8 à 10 logements/ha)
0,95	7

4.8. LES OAP SECTORIELLES A RAIDS

OAP RAIDS « Le bourg » secteur 17

Caractéristiques urbaines

Situé entre la RD971 et la RD301, à proximité de la Mairie.

Tissu environnant constitué d’habitats individuels et de parcelles agricoles.

Un cheminement doux passe à l’Ouest du secteur.

Caractéristiques physiques et environnementales

Prairies mésophiles et mésohygrophiles inventoriées sur le site.

Des haies stratifiées bordent les parcelles au Nord et à l’Est du secteur.



1 – Cheminement doux 2 - Vue sur le secteur



ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT

Qualité urbaine et architecturale

Qualité paysagère et environnementale

Vocation du secteur : équipement public (secteur 1) et habitat individuel (secteur 2).

Forme urbaine : prendre en compte l’exposition solaire et les nuisances sonores pouvant être générées par l’équipement public (salle des fêtes).

Desserte et déplacements : secteur 1 : accès par la route Le Bourg.

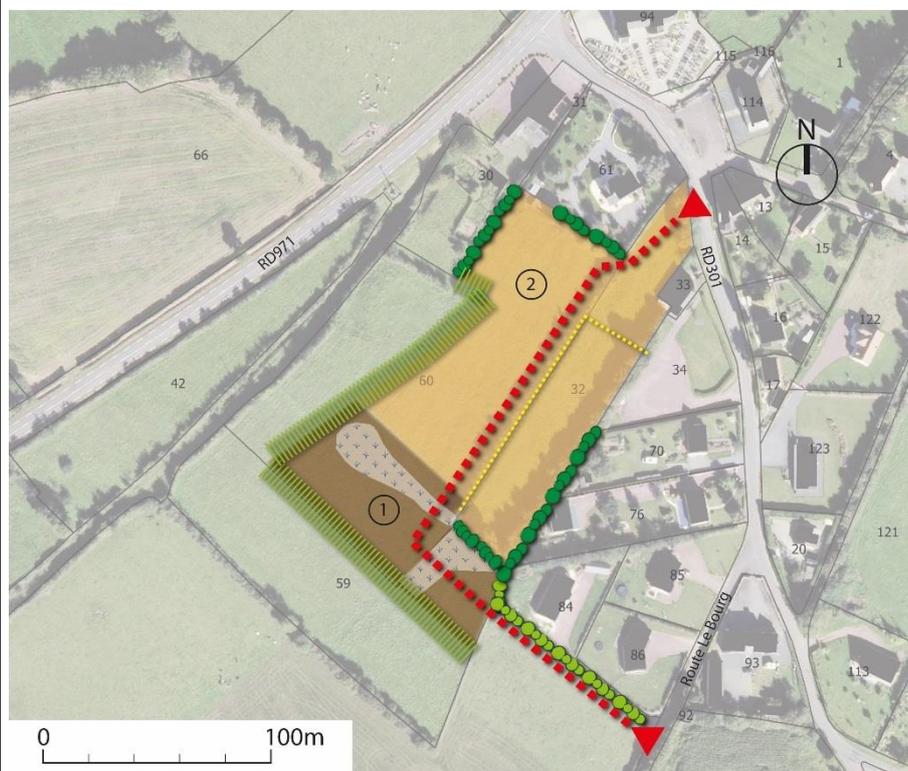
Secteur 2 : accès par la RD301.

Continuité piétonne reliant les deux secteurs à créer.

Préserver ou compenser la zone humide.
Maintenir les haies sauf en cas de problème de sécurité routière ; percements pour accès aux parcelles possibles.

Transitions paysagères à créer.

Type d’assainissement : individuel.



Surface totale (ha)

Logements potentiels (densité requise : 8 à 10 logements/ha)

1,54

8

4.9. LES OAP SECTORIELLES A SAINT-GERMAIN-SUR-SEVES

OAP SAINT-GERMAIN-SUR-SEVES « Sèves » secteur 13

Caractéristiques urbaines

Le long de la RD301.
 Tissu environnant constitué d’habitats individuels et de parcelles agricoles.
 Présence de bâtiments vernaculaires implantés en alignement de la voie à proximité du secteur.
 Des cheminements bordent le secteur au Nord et à l’Ouest.

Caractéristiques physiques et environnementales

Occupé par une prairie mésophile.
 Des haies stratifiées sur talus bordent le secteur.
 La zone est située à 100m du site Natura 2000 « Marais du Cotentin et du Bessin - Baie des Veys ».



1 - Chemin d’exploitation 2 - Vue sur le secteur



3 - RD301



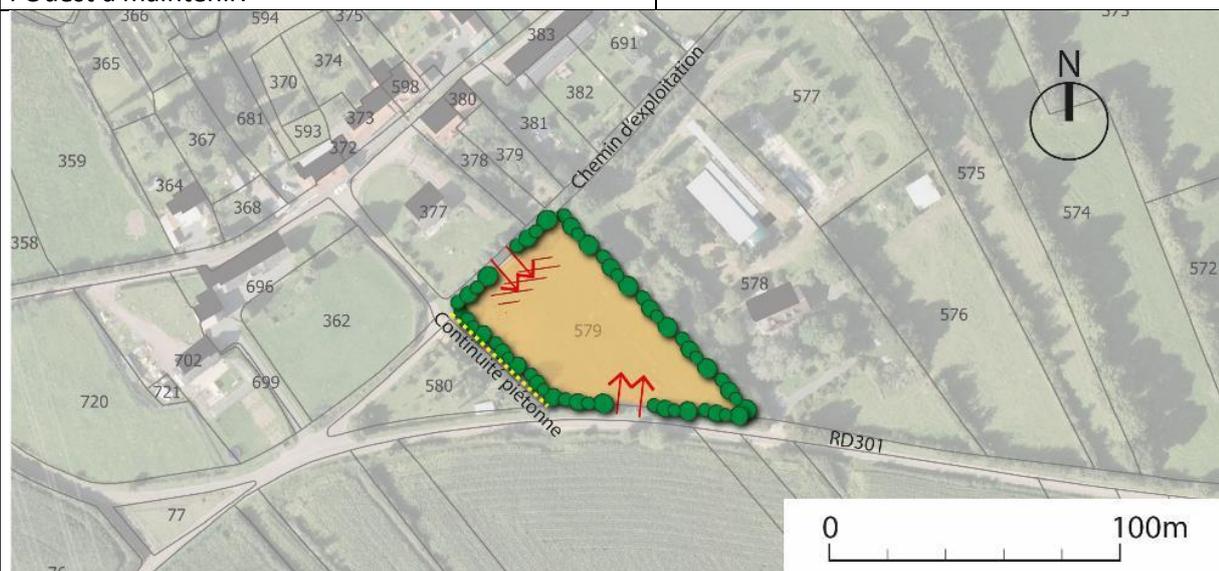
ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT

Qualité urbaine et architecturale

Vocation du secteur : habitat individuel.
Forme urbaine : prendre en compte l’exposition solaire.
 Privilégier l’implantation en alignement de voirie le long du chemin d’exploitation.
Desserte et déplacements : mutualisation des accès souhaitée pour conserver le talus le long du chemin d’exploitation et de la RD301. Continuité piétonne à l’Ouest à maintenir.

Qualité paysagère et environnementale

Maintenir les haies sauf en cas de problème de sécurité routière ; percements pour accès aux parcelles possibles.
Type d’assainissement : individuel.



Surface totale (ha)

0,33

Logements potentiels (densité requise : 8 à 10 logements/ha)

3/4

OAP SAINT-GERMAIN-SUR-SEVES « Le bourg » secteur 14

Caractéristiques urbaines

Bordé au Nord et au Sud par la RD301.
Tissu environnant constitué d'habitats individuels et de parcelles agricoles.
Présence de bâtiments vernaculaires implantés en alignement de voirie au Nord le long de la RD301.

Caractéristiques physiques et environnementales

Occupé par une prairie mésophile.
Site bordé de haies au Nord, à l'Ouest et au Sud.
Présence d'un chêne présentant un intérêt en limite Nord-Ouest de la parcelle.
Servitude le long de la limite Est du secteur, pour le passage de la ligne enterrée et pour une canalisation AEP.



1 - RD301



3 - Bâtiment en alignement de voirie



2 - Vue sur le secteur



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et architecturale

Vocation du secteur : habitat individuel.
Forme urbaine : prendre en compte l'exposition solaire.
Secteur 1 : privilégier l'implantation en alignement de la RD301.
Desserte et déplacements : accès aux deux secteurs par la RD301.
Secteur 2 : accès fortement conseillé le long de la limite parcellaire Est du fait de la servitude.

Qualité paysagère et environnementale

Maintenir les haies bordant les secteurs à l'Ouest et la haie bordant le secteur 2 au Sud sauf en cas de problème de sécurité routière ; percements pour accès aux parcelles possibles.
Maintenir l'arbre d'intérêt.
Implantation d'une haie séparant le secteur 1 du secteur 2, recule préconisé pour l'enfouissement de la ligne à moyenne tension.
Type d'assainissement : individuel (aptitude des sols nécessitant la mise en place de dispositifs adaptés).



Surface totale (ha)

0,62

Logements potentiels (densité requise : 8 à 10 logements/ha)

5

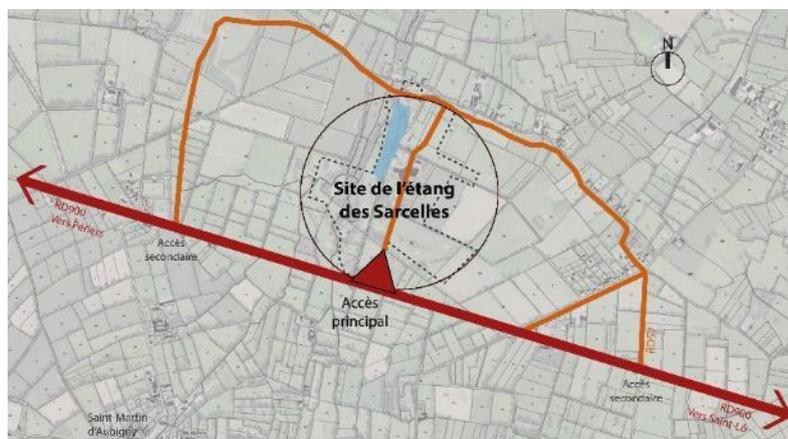
4.10. LES OAP SECTORIELLES A SAINT-MARTIN-D'AUBIGNY

OAP SAINT MARTIN D'AUBIGNY « Etang des Sarcelles » secteurs 34, 35, 36

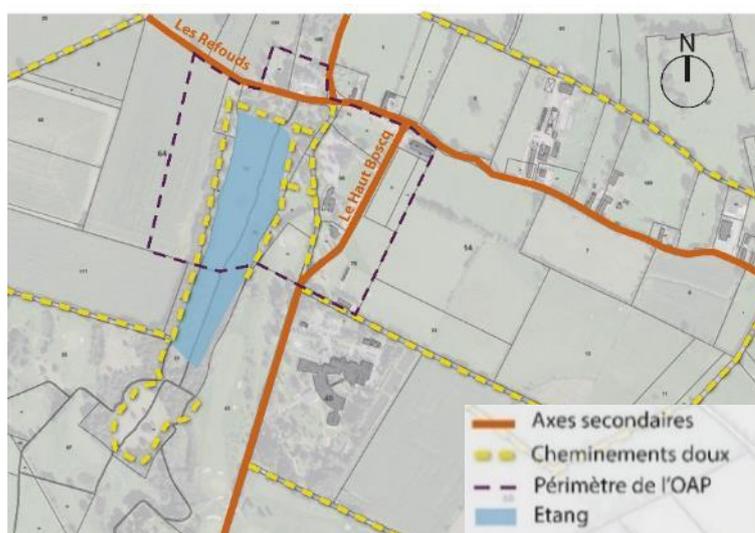
Situation

La base de loisirs de l'Etang des Sarcelles est située sur l'axe Périers (5kms) – Saint Lô (22kms).

C'est un espace à vocation touristique et de loisirs situé sur la commune de Saint Martin d'Aubigny. Il est géré par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement Touristique et Rural du Pays des Marais (SIATR) regroupant les communes de Feugères, Marchésieux et Saint Martin d'Aubigny.

**Accès et déplacements**

- L'entrée principale du secteur s'effectue depuis le Sud, par la RD900.
- Deux entrées secondaires permettent d'accéder au secteur par le Nord-Est et le Nord-Ouest.
- Des itinéraires de randonnées pédestres et vélos sillonnent le site et ses alentours.



Les refouls



Cheminement doux à l'Est de l'étang



Accès depuis la RD900

Organisation des activités sur le site

Autour d'un plan d'eau de 4ha, la base de loisirs de l'Étang des Sarcelles accueille aujourd'hui :

- Des d'activités de loisirs (mini-golf, pédalos, pêche, jeux pour enfants, tyrolienne, parcours santé),
- Des activités de touristiques (village années 30, mini train)
- Le golf Centre Manche
- Le bar-restaurant « l'eau à la bouche »

En limite Sud, se situe le Centre William Harvey (pôle santé) accueillant en rééducation des résidents ayant subi un accident cardio-vasculaire.



Mini golf et jeux pour enfants



Restaurant l'eau à la bouche



Village années 30

Caractéristiques paysagères et environnementales

A l'Ouest :

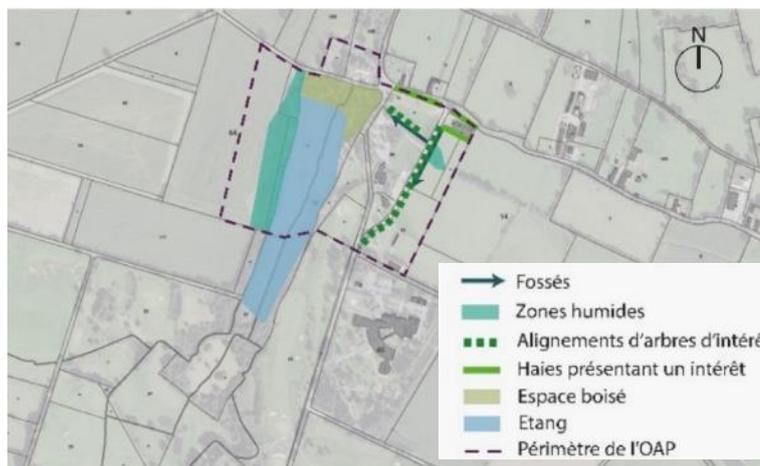
- Des parcelles agricoles cultivées
- Une promenade en limite Ouest de l'étang aménagée sur zone humide.

A l'Est :

- Majoritairement occupé par de la prairie
- Une zone humide localisée au cœur de la prairie, à conserver
- Un fossé bordé d'un alignement de peupliers, à conserver.

Le cœur du site :

- Secteur artificialisé par les parkings et la présence des équipements de loisirs
- Un fossé bordé de saules, à conserver.



Fossé bordé de saules



Alignement de peupliers



Promenade sur zone humide

Technique

Le site est relié au réseau d'assainissement collectif de la commune situé à proximité.

Enjeux

La base de loisirs de l'Etang des Sarcelles accueille une variété d'activités de loisirs. L'enjeu est de renforcer l'attractivité du site en s'appuyant sur l'implantation de nouvelles activités touristiques et également sur une offre d'hébergements de loisirs proposée aux touristes en visite. Cette offre d'hébergement située à proximité du Centre William Harvey pourrait répondre également aux besoins des familles des résidents du pôle santé.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Orientations générales :

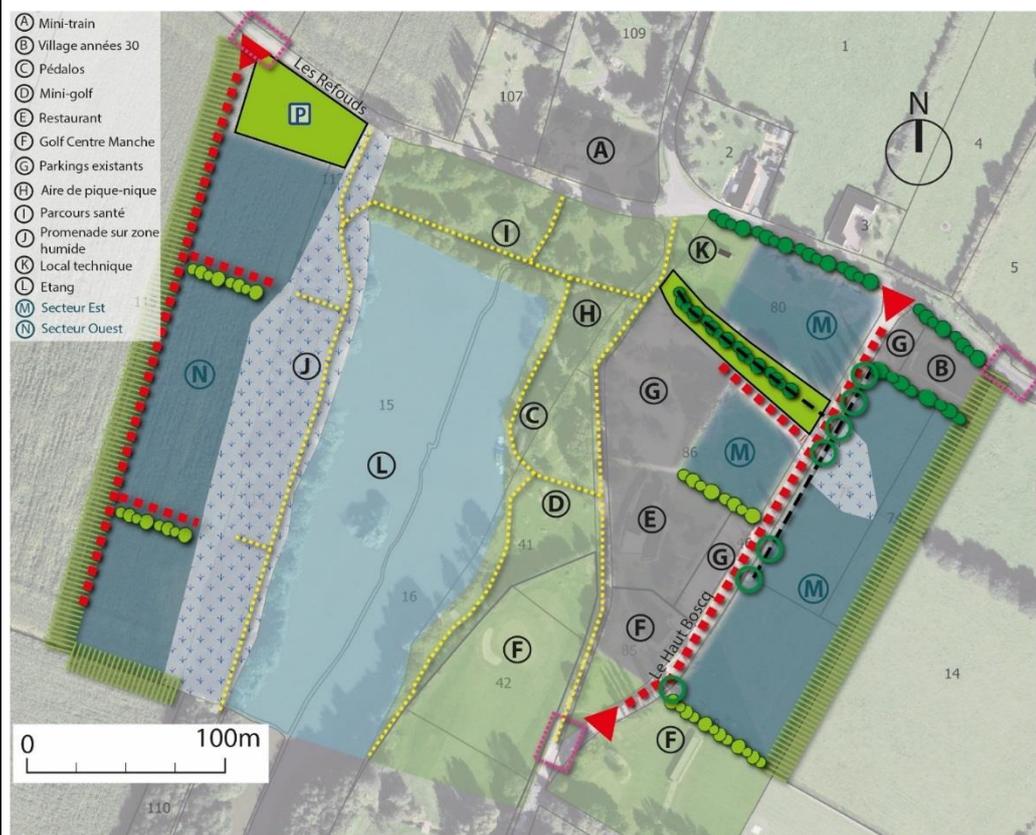
- Assurer la connexion entre les itinéraires de randonnées et cycles développés autour et vers la base de loisirs
- Conforter l'identité paysagère forte du site (haies bocagères à conserver, maintenir les alignements d'arbres d'intérêt, création de haies encouragée afin de réintroduire une trame bocagère)
- Mettre en valeur la présence de l'eau (étang, fossés mis en valeur par des espaces tampons, zone humide aménagée) et préserver les zones humides
- Sécuriser les déplacements des visiteurs par des liaisons douces privilégiées en cœur du site
- Requalifier les entrées du site
- Répartir et mutualiser l'offre de stationnements
- Privilégier l'utilisation de matériaux perméables (surfaces des stationnements par ex.)
- Mettre en place une signalétique renforcée pour une meilleure lecture des différentes activités proposées
- Privilégier une implantation des constructions tenant compte de la qualité paysagère environnante et la plantation des limites séparatives permettant de réintroduire une trame bocagère locale
- Privilégier des volumétries simples et sobres (hauteur, largeur) comme un rappel à l'architecture traditionnelle
- Privilégier une intégration qualitative des bâtiments dans l'environnement par l'utilisation de matériaux neutres et naturels (bois...) et de teintes sombres lors de l'utilisation de bordage ou d'enduits.

Orientations pour le secteur Ouest de l'étang :

- Implanter des hébergements de loisirs en lien avec les activités existantes et à venir à proximité (Centre William Harvey, Golf Centre Manche, base de loisirs, ...) en veillant à la préservation des milieux humides présents.

Orientations pour le secteur Est de l'étang :

- Accueillir de nouvelles activités touristiques (sport, santé, nature), en veillant à la préservation des milieux humides présents.



OAP SAINT-MARTIN-D'AUBIGNY « L'église » secteur 41

Caractéristiques urbaines

Le long de la RD139.
 Tissu environnant constitué d'habitats individuels et de parcelles agricoles.
 Présence d'équipements publics à l'Est du secteur.
 Un projet communal au Sud du secteur porte sur la division de lots à bâtir à vocation d'habitat (1).
 Projet de réalisation d'une maison d'assistantes maternelles au Sud-Ouest du secteur, desservie par une voirie créée par la commune (2).



1 – Accès par la RD139 2 – Vue sur le secteur

Caractéristiques physiques et environnementales

Occupé par un jardin ornemental à l'Est et un verger à l'Ouest.
 Une haie arbustive discontinue sépare les deux parcelles.
 Une haie arborescente sur talus borde le secteur au Sud et à l'Ouest.
 Présence d'un arbre d'intérêt au Sud-Ouest.



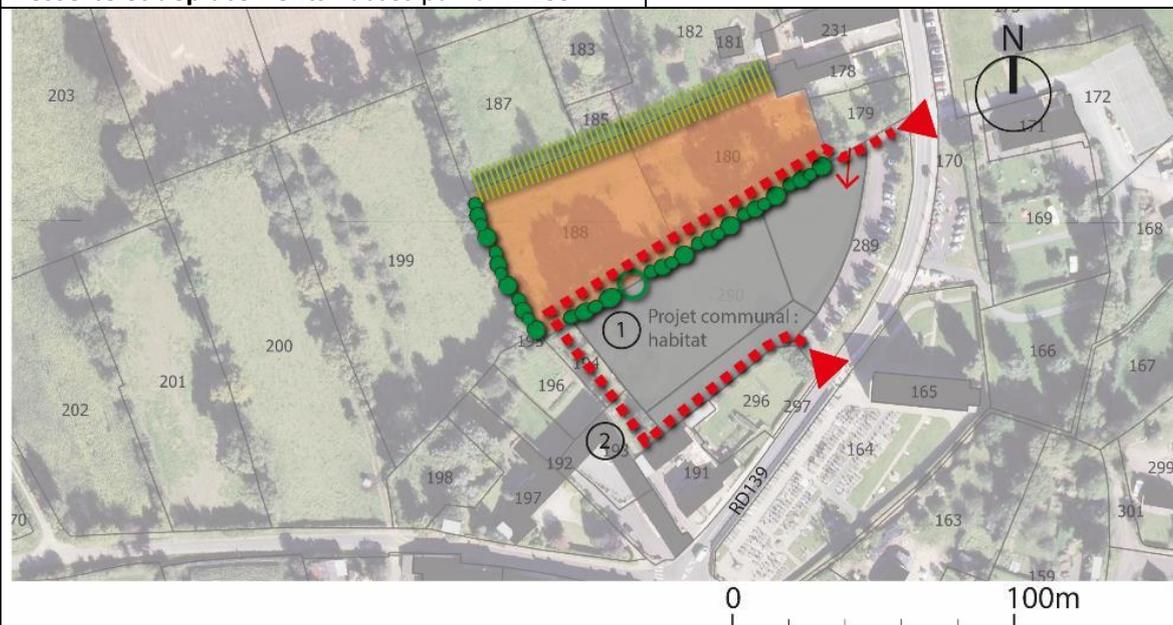
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et architecturale

Vocation du secteur : habitat, avec une offre de logements diversifiée en termes de statut d'occupation (locatif, accession, ...) et de typologie (logements individuels, logements semi-collectifs...)
Forme urbaine : prendre en compte l'exposition solaire.
Desserte et déplacements : accès par la RD139.

Qualité paysagère et environnementale

Maintenir les haies sauf en cas de problème de sécurité routière et l'arbre d'intérêt ; percements pour accès aux parcelles possibles.
Type d'assainissement : collectif.



Surface totale (ha)

0,57

Logements potentiels (densité requise : 10 à 12 logements/ha)

5

OAP SAINT-MARTIN-D'AUBIGNY « Jardinets » secteur 42

Caractéristiques urbaines

Au croisement de la RD142 et de la RD139.
 Tissu environnant constitué d'habitats individuels et de parcelles agricoles.
 Présence de bâtiments vernaculaires implantés en alignement de la RD142.
 Présence d'un cheminement doux au Nord du secteur entre Le Clos Ange et Le Jardinets.

Caractéristiques physiques et environnementales

Occupé par des prairies mésophiles.
 Une haie arborescente irrégulière sur talus traverse le secteur 2 sur un axe Nord/Sud.
 Une haie arbustive ornementale sur talus est présente en limite Nord et Est du secteur 2.
 Une haie dense et stratifiée sur talus est présente en limite Sud de la parcelle 179.



1 – Le Clos Ange

2 – Cheminement doux



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et architecturale

Vocation du secteur : habitat, avec une offre de logements diversifiée en termes de statut d'occupation (locatif, accession, ...) et de typologie (logements individuels, logements semi-collectifs...)
Forme urbaine : prendre en compte l'exposition solaire.
Desserte et déplacements : secteur 1 : accès par la rue de l'Ecole aux Filles.
Secteur 2 : accès par Le Clos Ange et Le Jardinets.
 Maintenir la liaison douce entre ces deux accès.

Qualité paysagère et environnementale

Maintenir les haies sauf en cas de problème de sécurité routière; percements pour accès aux parcelles possibles.
 Transitions paysagères à créer.
Type d'assainissement : collectif.



Surface totale (ha)

0,63

Logements potentiels (densité requise : 10 à 12 logements/ha)

15

OAP SAINT-MARTIN-D'AUBIGNY « Vert Mané » secteur 43	
<p>Caractéristiques urbaines Le long de la RD142. Un lotissement à l'Ouest du secteur. Présence de parcelles agricoles au Nord-Est du secteur. Un chemin agricole traverse le secteur.</p> <p>Caractéristiques physiques et environnementales Occupé par des prairies mésophiles. La zone présente un maillage bocager dense composé de haies sur talus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelle 154 délimitée à l'Ouest par une haie arbustive - Parcelle 153 délimitée à l'Est par une haie buissonnante - Parcelles 151 et 152 entourées de haies stratifiées denses présentant deux arbres d'intérêt (chêne et châtaignier à cavités) 	 <p>1 – Chemin agricole 2 – Rue Le Vert Mané</p>  
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	
Qualité urbaine et architecturale	Qualité paysagère et environnementale
<p>Vocation du secteur : habitat, avec une offre de logements diversifiée en termes de statut d'occupation (locatif, accession, ...) et de typologie (logements individuels, logements semi-collectifs...)</p> <p>Forme urbaine : prendre en compte l'exposition solaire.</p> <p>Desserte et déplacements : accès par la RD142 et Le Vert Mané. La conduite AEP traversant le site, conditionne le positionnement de la voie de desserte Nord-Sud.</p>	<p>Maintenir les haies sauf en cas de problème de sécurité routière ; percements pour accès aux parcelles possibles.</p> <p>Maintenir les deux arbres d'intérêt.</p> <p>Transitions paysagères à créer.</p> <p>Type d'assainissement : collectif.</p>
 <p style="text-align: right;">0 100m</p>	
Surface totale (ha)	Logements potentiels (densité requise : 10 à 12 logements/ha)
1,59	14

4.11. LES OAP SECTORIELLES A SAINT-SEBASTIEN-DE-RAIDS

OAP SAINT SEBASTIEN DE RAIDS « le bourg » secteurs 30 et 31

Caractéristiques urbaines

Secteurs situés au Nord du bourg.
Tissu environnant constitué d'habitats individuels et de parcelles agricoles.
Présence ponctuelle de bâtiments vernaculaires en alignement de voirie au sein du bourg.

Caractéristiques physiques et environnementales

Les deux secteurs sont occupés par une prairie mésophile.
Sur le secteur 1, une haie arbustive est présente le long de la route et une seconde haie stratifiée sur talus se trouve en fond de parcelle.
Le secteur 2 est bordé au Sud par une haie sur talus buissonnante et arborescente. Présence d'un arbre d'intérêt à l'Ouest du secteur. Le terrain est argileux.



1 - Accès Nord



2 - Vue sur le secteur Est



3 - Rue le bourg



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Qualité urbaine et architecturale

Vocation du secteur : habitat individuel.
Forme urbaine : prendre en compte l'exposition solaire.
Desserte et déplacements : secteur 1 : accès depuis la route Le Bourg.
Secteur 2 : deux accès possibles depuis la rue de la Sublinière. Intégrer des liaisons douces à travers le site.

Qualité paysagère et environnementale

Maintenir les haies sauf en cas de problème de sécurité routière et l'arbre d'intérêt ; percements pour accès aux parcelles possibles.
Transitions paysagères à créer.
Type d'assainissement : secteur 1 : individuel.
Secteur 2 : nécessité d'avoir un assainissement collectif pour urbaniser le secteur.



Surface totale (ha)

1,88

Logements potentiels (densité requise : 8 à 10 logements/ha)

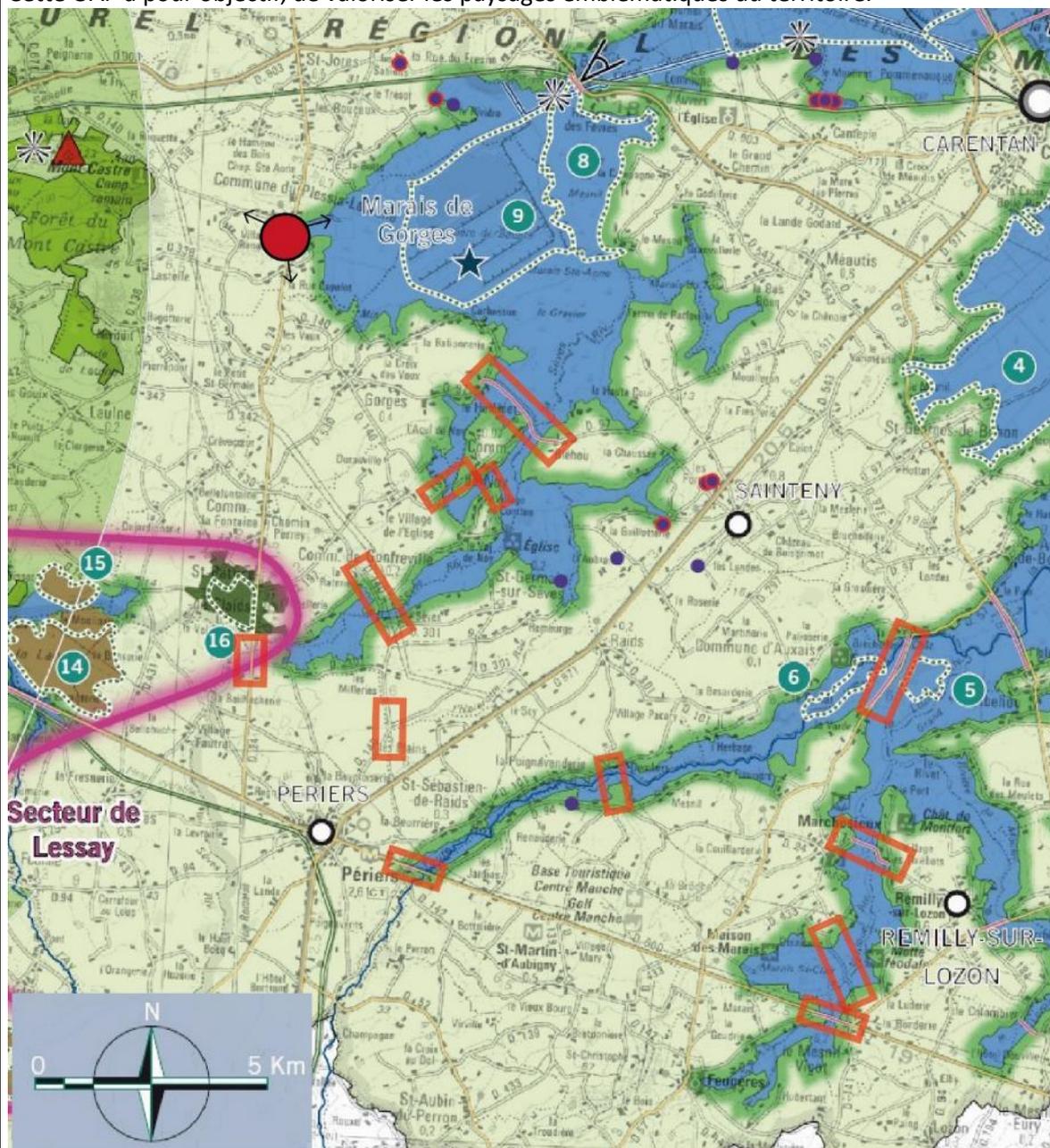
15

5. OAP THEMATIQUE : PAYSAGE DES MARAIS

L'OAP Paysage des marais se décline selon les trois volets suivants :

- Les franges bocagères des marais
- Les traversées de marais
- Les points de vue remarquables

Cette OAP a pour objectif, de valoriser les paysages emblématiques du territoire.



-  Point de vue remarquable
-  Traversées de marais
-  Franges bocagères des marais

Source fond de carte : Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin

5.1. LES FRANGES BOCAGERES DES MARAIS

Les marais ou bas pays et leurs franges bocagères : le pays bas est enserré par des franges bocagères avec lesquelles il entretient des liens visuels et fonctionnels ce qui en fait un territoire sensible.

Les franges constituent les limites entre le marais (territoire inondable) et le territoire de bocage ; la limite peut être repérée par l'implantation du bâti, d'une route ou la présence de haies ou du maillage bocager.

Plusieurs types de franges : soit situées sur des pentes effacées, douces ou abruptes. Elles sont plus ou moins opaques : franges paysagères nettes ou floues, a contrario du marais qui lui est très ouvert.



Les recommandations liées à ces paysages significatifs :

- Maintenir les échappées visuelles sur le milieu naturel et sur le marais et veiller à une urbanisation compacte (les développements urbains linéaires pourraient fermer les vues sur le paysage)
- Entretien de la trame bocagère et maintien des haies
- Renforcer les corridors et permettre le passage de la faune par l'implantation de clôtures à claire-voie
- Préserver la fonctionnalité des exploitations agricoles et permettre le développement des sièges agricoles
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage (réseau de haies existantes et à créer, couleur des enduits, matériaux et sens du faîtage de l'urbanisation)
- Valoriser le patrimoine bâti existant et sa typologie
- Permettre des cheminements doux ou des points d'observation de la biodiversité.

Prescriptions générales de gestion :

« Afin de préserver et valoriser les qualités paysagères et environnementales des franges bocagères : l'urbanisation et les aménagements réalisés seront maîtrisés et compatibles avec les sensibilités paysagères (dont la maille bocagère) et environnementales. L'extension des espaces bâtis s'écartera des espaces proches de la zone humide, en évitant de créer un linéaire continu le long des voies. Les possibilités d'extension des espaces urbains agglomérés seront privilégiées avant d'utiliser celle des hameaux. Le principe de continuité sera recherché excepté lorsqu'il s'agit de constructions, installations et ouvrages destinés à un usage agricole ou à la valorisation touristique ou culturel du marais (ces projets devront intégrer les préoccupations paysagères, architecturales et environnementales de la zone). La fonctionnalité des exploitations agricoles, essentielle à la bonne gestion du marais, sera préservée. » (Extrait de la Charte du Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin).

5.2. LES TRAVERSEES DE MARAIS

Sèves-Taute est caractérisé par un paysage façonné de marais à plus de 19%. Le territoire observé est doté de plusieurs traversées de marais majeures donnant sur des paysages dégagés et ouverts :

- De Gorges vers Bléhou (RD97)
- De Marchésieux vers St André de Brohon (RD57)
- De Marchésieux vers Remilly-les-Marais (RD94)
- Sur la RD900 (intersection RD8)
- Sur la RD140 (traversée de l'Holerotte)
- Sur la RD140 aux Milleries (traversée de la Sèves)
- Sur la RD340 à proximité de l'église de Nay
- De Nay vers Gonfreville (RD197)
- Sur la RD24 (traversée de la Sèves)
- Sur la RD900 à la Tannerie (traversée de la Taute)
- A Gombert (traversée de la Taute)
- De Marchésieux vers le Mesnil Vigot

Les départementales qui traversent le marais, sont étroites et souvent situées en hauteur sur une « digue » permettant de franchir le marais lors de la montée des eaux annuelle. Du fait de sa grande planéité, les utilisateurs ont depuis ces axes, un cadre de vue privilégié de découverte des paysages de marais.

Depuis les traversées, les vues sont dégagées et génèrent des perspectives lointaines sur le marais, le paysage qui l'entoure et sur les bourgs lointains situés en hauteur.

Ces larges ouvertures sur le paysage permettent également de découvrir les franges bocagères de marais visibles, plutôt douces et arborées, qui longent les digitations de la Taute et de la Sèves.



De Gorges vers Bléhou (RD97)



De Marchésieux vers Remilly-les-Marais (RD94)

Les recommandations liées à ces paysages significatifs :

- Mettre en valeur les éléments structurants (fossés, marais, franges) et valoriser le patrimoine bâti
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions le long et aux abords des traversées (haies existantes et à préserver, à créer, couleur des enduits et matériaux) et prendre en compte le relief
- Maintenir les vues proches et lointaines vers le milieu naturel depuis les points de traversées de marais
- Valoriser les lieux de découverte et de sensibilisation
- Préserver les secteurs à forte écologie : prairies humides et biodiversité des corridors écologiques
- Encourager les pratiques agricoles liées aux marais telles que pâturages et fauches, qui entretiennent celui-ci.

5.3. LES POINTS DE VUE REMARQUABLES

Le territoire présente un relief assez faible. Les points les plus élevés se situent sur la commune du Plessis-Lastelle ainsi que sur la commune de Feugères.

Le point de vue offrant des vues remarquables sur les différentes composantes du territoire, se situe au nord du territoire de Sèves-Taute, en haut du donjon du Plessis-Lastelle. Il livre de larges perspectives sur :

- La forêt du Mont Castre
- Le marais de Gorges et le plan d'eau de la Tourbière
- Le bocage
- Le bourg



Vue sur le marais de Gorges et le plan d'eau de la Tourbière



Vue sur la forêt du Mont Castre et sur le bourg

Les recommandations liées à ces paysages significatifs :

- Maintenir les vues proches et lointaines vers le milieu naturel et surveiller le développement de la trame bocagère afin de préserver les perspectives visuelles
- Veiller à une intégration qualitative des nouvelles constructions dans le paysage (végétal existant et à créer, couleur des enduits et matériaux, sens du faîtage) et une prise en compte du relief lors de nouvelles constructions
- Des franges paysagères seront créées aux abords des extensions urbaines afin de traiter la limite entre l'urbanisation nouvelle et les terres agricoles conservées, et renforcer les corridors écologiques
- Mettre en valeur les éléments structurants du paysage tels que le Mont Castre, le marais, le bocage et le bourg
- Valoriser le patrimoine bâti existant et sa typologie
- Maintenir les haies arborescentes et arborées, les talus plantés ; limiter leur percement et mutualiser les accès aux lots

6. OAP THEMATIQUE PROJET URBAIN DE PERIERS

Le concept de développement du projet de revitalisation de Périers est porté par 4 piliers :

- Une ville verte, largement plantée avec des végétaux qui lui donnent une identité spécifique
- Une ville pôle d'excellence, dont l'attractivité reconnue est à renforcer
- Une ville humaine, avec des espaces publics, lieux de vie
- Une ville expérimentale, où les habitants peuvent trouver un territoire d'expression pour leurs idées

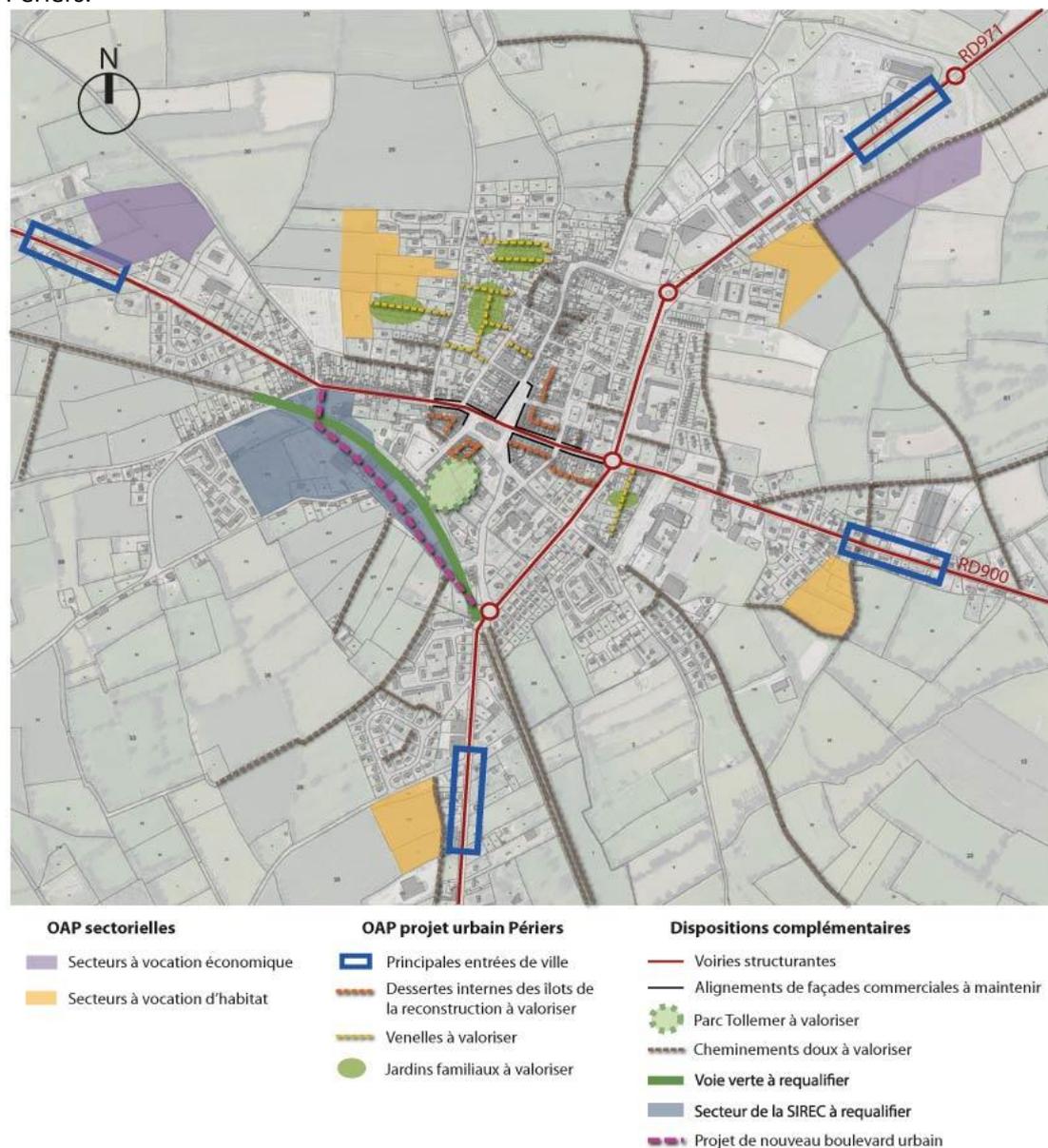
A l'échelle du PLUi, des interventions spécifiques sont à développer pour :

- Favoriser les cheminements doux
- Aménager les entrées de villes
- Requalifier les îlots urbains
- Conserver la présence de la nature en ville
- Développer une offre d'habitat de qualité
- Renforcer l'activité économique

Plusieurs secteurs tant à vocation d'habitat que d'économie sont concernés par des OAP sectorielles (cf pages précédentes). Compte tenu des spécificités de Périers il est important de prévoir, sous une forme plus globale, une OAP portant sur les différents éléments du projet urbain de la ville centre :

- Les entrées de villes
- Les dessertes internes des îlots de la reconstruction
- Les jardins familiaux et leurs venelles

Ces orientations constituent un prolongement de l'étude portant sur la revitalisation du centre-bourg de Périers.



Les entrées de ville

Deux axes majeurs traversent la ville de Périers : les départementales RD900 et RD971. Ces deux voies sont rectilignes et dotées d'un gabarit routier (axe de transit majeur). Depuis l'Ouest, en perspective, se trouve le clocher de Périers.

- Sur la RD900, à l'Est, l'entrée de ville est bordée par un tissu pavillonnaire (maisons implantées au centre de la parcelle) et quelques maisons de ville (majoritairement en pierre en alignement sur rue). Présence de nombreuses haies délimitant le parcellaire. A l'Ouest, l'entrée de ville est bordée d'un côté de la voie par la zone d'activités Le Mexique et de l'autre par un lotissement. Cette entrée est peu qualitative, (implantations hétéroclites des bâtiments), peu d'aménagement visant à réduire la vitesse (route en ligne droite, absence de traitement paysager) avec des continuités piétonnes peu protégées du trafic.



Entrée Est



Entrée Ouest

- Sur la RD971, l'entrée Sud est caractérisée par un tissu pavillonnaire (maisons implantées au centre de la parcelle) et quelques maisons de ville (majoritairement en pierre en alignement sur rue). Au Nord-Est, l'entrée de ville est bordée par la zone d'activités La Marre aux Raines de part et d'autre de la route.



Entrée Sud



Entrée Nord-Est

Les recommandations :

- Mettre en scène/matérialiser des points d'entrée dans l'agglomération, grâce à l'aménagement de projets innovants et/ou la réalisation d'un traitement paysager
- Recomposer un front bâti structurant l'espace public, cadrant les vues, et permettant l'effet de « vitrine commerciale »
- Limiter les sorties sur les entrées de ville (encourager la mutualisation des accès, ou le report des voies à l'intérieur des îlots)
- Permettre les traversées piétonnes sécurisées par le ralentissement de la vitesse des véhicules, et encourager les modes doux le long de ces axes.

Les dessertes internes des îlots de la reconstruction

Les voies de dessertes internes des îlots de la reconstruction constituent un maillage de cheminements doux au sein du centre de Périers. Depuis ces ruelles, on retrouve des accès secondaires aux immeubles de la reconstruction ainsi que des accès aux garages. Les constructions bordant ces ruelles sont anarchiques et les façades peu qualitatives. Ces ruelles sont parfois utilisées comme espace de stationnement, gênant ainsi la déambulation. Le foncier de ces ruelles est privé.



----- Dessertes internes des îlots de la reconstruction à valoriser



Les recommandations :

- Réaliser un traitement qualitatif et harmonieux des façades internes des îlots (nuancier, matériaux...)
- Proposer un éclairage public approprié permettant la déambulation
- Mettre en valeur les cheminements grâce à une signalétique et un traitement paysager
- Rénover les revêtements des chaussées avec un traitement urbain et paysager homogène

Les jardins familiaux et leurs venelles

Des jardins familiaux sont présents au Nord-Ouest et au Sud-Est du centre de Périers. Ces jardins représentent un enjeu pour les corridors écologiques. Ils viennent conforter la trame verte. Ces espaces pourraient potentiellement accueillir des manifestations (spectacles, repas de voisins etc.). Des venelles desservent les jardins familiaux. Elles constituent un maillage de cheminements doux au sein des quartiers résidentiels de Périers. Le foncier des jardins familiaux et des venelles est privé.



Les recommandations :

- Conserver les jardins familiaux et leurs venelles, et proscrire tout développement urbain sur ces secteurs
- Conserver le rôle de poumon vert, de respiration au cœur de Périers des jardins familiaux et de leurs venelles
- Mettre en valeur les jardins familiaux et leurs venelles, par la mise en place d'une signalétique
- Privilégier la conservation des murs de clôture en terre et/ou en pierre, l'utilisation du bois pour les clôtures, les portillons et éviter les hauteurs trop importantes barrant les vues sur les jardins familiaux
- Interdire certains matériaux tels que le béton et le PVC afin de conserver l'aspect naturel des venelles
- Favoriser le développement de jardins familiaux et de venelles dans les futurs aménagements urbains
- Éviter l'enclavement des jardins familiaux et raccorder les venelles au réseau de continuités piétonnes de Périers.

7. LEGENDE COMMUNE AUX OAP SECTORIELLES (IMPRESSION A3)

OAP sectorielles - Légende générale

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

-  Dominante habitat individuel
-  Dominante habitat mixte / logements individuels + intermédiaires et/ou collectifs
-  Dominante activité économique
-  Dominante activité touristique
-  Dominante d'équipements publics

COMPOSITION & QUALITE URBAINE

-  Entrée à aménager ou à requalifier
-  Espace commun à créer ou à aménager à dominance paysagère
-  Dispositif de gestion des eaux pluviales à créer ou à aménager
-  Implantation préférentielle du bâti

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Arbre d'intérêt à maintenir
-  Haie à maintenir
-  Haie à créer ou à aménager
-  Transition paysagère à créer
-  Cours d'eau, mare à préserver
-  Zone humide à préserver
-  Fossé à préserver

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

-  Voie de desserte à conforter ou à créer
-  Accès principal à créer
-  Accès à la parcelle à créer
-  Liaison douce à créer ou à aménager
-  Espace de stationnement à créer ou à aménager

PHASAGE

Dans certains secteurs concernés par les OAP sectorielles, un phasage en 2 temps est prévu. L'urbanisation de ces secteurs se réalisera alors en deux phases opérationnelles successives. La phase 2 ne pourra être aménagée que lorsque la phase 1 aura été aménagée sur au moins 50% de sa superficie.

-  Phase 1
-  Phase 2