



Envoyé en préfecture le 13/06/2025  
Reçu en préfecture le 13/06/2025  
Publié le  
ID : 014-200065589-20250605-2025\_87\_ANNEXE1-AU

# PLUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE VAL ÈS DUNES

VAL ÈS DUNES  
1, RUE GUÉRITOT  
14370 ARGENCES  
02 31 15 63 70  
cdc@valesdunes.fr

ARRÊT PROJET

Vu pour être annexé à  
l'arrêté du président  
EN DATE DU 5 JUIN 2025

LE PRÉSIDENT  
PHILIPPE PESQUEREL

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

O . A . P .

PIÈCE N°

3

## SOMMAIRE

### 1 - En préambule 4

*Le cadre fixé par le code de l'urbanisme* 5

*Quels projets ou travaux sont concernés par les O.A.P. ?* 5

*Comment appliquer les O.A.P. ?* 6

*Quels secteurs sont concernés par quelles O.A.P. ?* 6

### 2 - LES O.A.P. THÉMATIQUES 7

#### THÈME 1 : URBANISME 8

OAP-U1 Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation 9

OAP-U2 Encadrement des densités résidentielles 11

OAP-U3 Diversité des offres de logements et d'hébergements 13

OAP-U4 Pour plus de déplacements sans voiture 15

OAP-U5 Pour un réseau viaire hiérarchisé au service de la qualité de vie dans les nouveaux quartiers 24

OAP-U6 Pour des quartiers durables qui concilient densité, mixité, sobriété énergétique et qualité du cadre de vie 26

#### THÈME 2 : PAYSAGE 30

OAP-P1 Aménagements des franges d'urbanisation 31

OAP-P2 Prise en compte des gammes colorées des paysages bâtis 36

OAP-P3 Insertion des équipements techniques dans les paysages (dont ceux pour la production d'ENR) 38

#### THÈME 3 : ECOLOGIE 39

OAP-E1 Maintenir la cohérence du maillage de haies et conforter ses fonctionnalités 40

OAP-E2 Préserver globalement la couverture boisée de VED 47

OAP-E3 Préserver le maillage de mares qui assure la régulation des eaux pluviales et contribuent à la biodiversité 48

OAP-E4 Essences végétales à planter ou éviter 50

### 3 - LES O.A.P. SECTORIELLES 69

*Présentation des OAP sectorielles* 70

*Les fiches d'OAP sectorielles* 71



Envoyé en préfecture le 13/06/2025

Reçu en préfecture le 13/06/2025

Publié le

ID : 014-200065589-20250605-2025\_87\_ANNEXE1-AU



# 1.En préambule





## Le cadre fixé par le code de l'urbanisme

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) sont définies aux articles suivants du code de l'urbanisme :

### Article L.151-6 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, les déplacements (...). »

Article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, 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. »

Article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme :

« 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. »

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

« 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 ;

3° (abrogé)

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, 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.»

> Version en vigueur au 1<sup>er</sup> juin 2025

## Quels projets ou travaux sont concernés par les O.A.P. ?

La portée juridique des O.A.P. est précisée à l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (...) doivent être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Leurs dispositions s'appliquent conjointement à celles du règlement (graphique et écrit).



## Comment appliquer les O.A.P. ?

Les projets de construction ou d'aménagement doivent être compatibles avec les orientations prévues par les O.A.P. c'est-à-dire qu'ils doivent en respecter l'esprit.

Ainsi, une orientation est un principe qui se distingue d'une règle en cela qu'il peut être adapté au contexte du projet (en dimension ou en localisation, ...).

Cette adaptation ne peut être un détournement de l'objectif recherché par le PLUi (sur le fond).

## Quels secteurs sont concernés par quelles O.A.P. ?

Le PLUi distingue deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- des O.A.P. thématiques,
- des O.A.P. sectorielles.

Les premières sont des « Orientations-cadres » qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes de VAL ES DUNES.

Elles exposent les principes qui doivent fonder les choix de réalisation des différents travaux, aménagements, installations ou constructions, pour la mise en œuvre du projet porté par le PLUi.

Elles peuvent fixer des objectifs qui doivent être atteints, ou expliciter des principes qui doivent être mis en œuvre.

Elles sont classées suivant trois thèmes :

- le 1<sup>ER</sup> concerne les orientations thématiques « URBANISME »,
- le 2<sup>ÈME</sup> concerne les orientations thématiques « ECOLOGIE »,
- le 3<sup>ÈME</sup> concerne les orientations thématiques « PAYSAGE ».

Les secondes précisent les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui s'appliquent, en plus des précédentes, aux secteurs ouverts à l'urbanisation (qu'ils soient compris dans des zones urbanisées ou à urbaniser), en complément des règlements écrits et graphiques.

Elles peuvent préciser des modalités de réalisation d'équipements ou d'infrastructures à respecter (raccordements aux réseaux ou création de

réseaux viaires, ...), des choix d'aménagement ou de localisation d'espaces ou d'équipements collectifs, des aménagements ou des protections paysagères, des aménagements ou des protections environnementales à mettre en œuvre, des choix de programmation, de densification, ...

Elles précisent aussi (le cas échéant) le phasage de l'urbanisation retenu sur le secteur.

## 2. LES O.A.P. THÉMATIQUES



## THÈME 1 : URBANISME



- |        |                                                                                                             |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OAP-U1 | Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation                                                        |
| OAP-U2 | Encadrement des densités résidentielles                                                                     |
| OAP-U3 | Diversité des offres de logement et d'hébergement                                                           |
| OAP-U4 | Pour plus de déplacements sans voiture                                                                      |
| OAP-U5 | Pour un réseau viaire hiérarchisé au service de la qualité de vie dans les nouveaux quartiers               |
| OAP-U6 | Pour des quartiers durables qui concilient densité, mixité, sobriété énergétique et qualité du cadre de vie |



## – OAP-U1 –

### Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

#### Le cadre réglementaire

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser est dorénavant une pièce obligatoire des O.A.P. (en application de l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme).

Défini lors de l'élaboration du PLUi, il est indiqué par le règlement (grâce à l'indice qui suit le nom de chaque zone à urbaniser).

Il pourra être modifié (par une procédure simplifiée) pour être adapté à l'évolution du contexte sur le territoire communautaire, ou à celle des projets, en cohérence avec les besoins du territoire et l'application du principe de réduction de la consommation de l'espace, puis de son artificialisation. Il pourra l'être en particulier, 3 ans après l'approbation du PLUi, si l'analyse des résultats de son application le justifiait.

#### La finalité de cette orientation thématique

- ✓ **Limiter l'étalement urbain par la mise en place d'un phasage adapté aux besoins et à la mobilisation du potentiel existant dans les secteurs déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation, à chaque étape de mise en œuvre du projet de PLUi ;**
- ✓ **Organiser l'extension ou le renforcement des dessertes par les réseaux et les infrastructures.**

#### Sa mise en œuvre

Pour les différents types de zones d'urbanisation future du PLUi (zone AU), il est retenu l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation ci-après.

*Nota : Les zones dont le nom ne comporte pas de numéro d'ordre en préfixe, ne sont pas encore ouvertes à l'urbanisation, faute de dessertes adaptées.*

Cet échéancier d'ouverture à l'urbanisation est pris en compte lors de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, ce qui permet d'anticiper les études en tant que besoin.

#### RAPPEL DU RÈGLEMENT :

« **Dans les secteurs ouverts à l'urbanisation** : nonobstant le phasage d'urbanisation applicable à l'habitat, l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif est autorisée si le projet d'aménagement ou de construction est compatible avec les OAP sectorielles et thématiques et qu'il ne renchérit ou ne remet pas en cause la desserte et l'aménagement du reste du secteur (s'ils n'en occupent qu'une partie). »

#### L'orientation

Il est ainsi retenu pour les zones d'urbanisation future, qu'elles concernent la création ou l'extension de quartiers d'habitat ou l'implantation d'activités économiques, trois phases (en compatibilité avec la mise en œuvre du SCOT et des objectifs de la Loi Climat et Résilience) :

- ✓ PHASE 1 : de l'approbation du PLUi à fin 2030 (soit 5 ans),
- ✓ PHASE 2 : début 2031 à fin 2035 (soit 5 ans),
- ✓ PHASE 3 : début 2036 à fin 2040 (soit 5 ans).

## 1- ECHEANCIER des zones AUE

| commune                  | Nom du secteur           | ZONE RG | PHASE 1 | PHASE 2 | PHASE 3 |
|--------------------------|--------------------------|---------|---------|---------|---------|
| <b>PÔLES PRINCIPAUX</b>  |                          |         |         |         |         |
| ARGENCES                 | Entrée de ville NO       | AUEb    |         |         | x       |
| CAGNY                    | Ancienne sucrerie        | AUEa    | x       |         |         |
| FRENOUVILLE              | Renouvlit STG + Etoile 2 | AUM2    |         | x       |         |
| MOULT CHICHEBOVILLE      | ZAC communautaire        | AUEb    | x       |         |         |
| <b>AUTRES COMMUNES :</b> |                          |         |         |         |         |
| BELLENGREVILLE           | Pour méthanisation       | AUEx    | x       |         |         |
|                          | Renouvellement carrière  | AUEx    |         |         | x       |
| VALAMBRAY- BILLY         | Pour méthanisation       | AUEx    | x       |         |         |

## 2- ECHEANCIER des zones AUG

| commune ou communes déléguées | Nom du secteur<br>* autorisé en 2025<br>** autorisé et en cours en 2025 | ZONE RG | PHASE 1 | PHASE 2 | PHASE 3 |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| <b>PÔLES PRINCIPAUX</b>       |                                                                         |         |         |         |         |
| ARGENCES                      | la butte verte 1                                                        |         | AUG     | x       |         |
|                               | la butte verte 2                                                        |         | AUG     |         | x       |
|                               | la butte verte 3                                                        |         | AUG     |         | x       |
| CAGNY                         | Linère                                                                  | *       | AUG     | x       |         |
| FRENOUVILLE                   | Quartier de l'étoile 1/2                                                | **      | AUG     | x       |         |
|                               | Renouvlit STG + Etoile 3                                                |         | AUM     | x       |         |
|                               | Rue des Ducs(gare)                                                      |         | AUG     |         | x       |
| <b>MOULT CHICHEBOVILLE</b>    |                                                                         |         |         |         |         |
| MOULT                         | Centre secteur 2                                                        |         | AUG     | x       |         |
| MOULT                         | La Fabrique 1 et 2                                                      | *       | AUG     | x       |         |
| MOULT                         | Artemis 1                                                               |         | AUG     |         | x       |
| MOULT                         | Artemis 2                                                               |         | AUG     |         | x       |

| commune ou communes déléguées | Nom du secteur<br>* autorisé en 2025<br>** autorisé et en cours en 2025 | ZONE RG | PHASE 1 | PHASE 2 | PHASE 3 |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| <b>AUTRES COMMUNES :</b>      |                                                                         |         |         |         |         |
| BELLENGREVILLE                | Extension Bourg NE                                                      |         | AUG     |         | x       |
| CESNY-AUX-VIGNES              | Centre village                                                          | *       | AUG     | x       |         |
| CONDE SUR IFS                 | Centre village 1                                                        |         | AUG     |         | x       |
|                               | Centre village 2                                                        |         | AUG     |         | x       |
| EMIEVILLE                     | Rue du manoir 1                                                         | *       | AUG     | x       |         |
|                               | Rue du manoir 2                                                         |         | AUG     |         | x       |
| JANVILLE                      | Chemin de Rupière                                                       |         | AUG     |         | x       |
| SAINT OUEN DU MO              | Le Clos Saint Pierre 2                                                  |         | AUG     |         |         |
| SAINT PAIR                    | Les buttes de l'Abbaye                                                  | *       | AUG     | x       |         |
| SAINT SYLVAIN                 | Le quartier du haut                                                     |         | AUG     |         | x       |
|                               | Le Clos                                                                 |         | AUG     |         | x       |
| <b>MOULT CHICHEBOVILLE</b>    |                                                                         |         |         |         |         |
| CHICHEBOVILLE                 | Quartier Saint martin                                                   |         | AUG     |         | x       |
| <b>VALAMBRAY</b>              |                                                                         |         |         |         |         |
| AIRAN                         | Rue Goujarde                                                            | *       | AUG     | x       |         |
|                               | Les moissons (sud)                                                      | *       | AUG     |         | x       |
| BILLY                         | Le quartier de l'église                                                 |         | AUG     | x       |         |
| VIMONT                        | Entrée de ville NE                                                      |         | AUG     | x       |         |



## – OAP-U2 –

### Encadrement des densités résidentielles

#### Le cadre réglementaire

Dans le cadre de la politique de réduction de la consommation de l'espace par l'habitat, et en application du SCOT de CAEN METROPOLE, une densité résidentielle brute minimale est retenue pour les nouveaux quartiers de logements.

Elle est adaptée à la place des communes (ou communes déléguées) dans l'armature urbaine précisée par le PADD du PLUi. Elle l'est aussi à leurs objectifs de développement résidentiel et à la taille des unités foncières concernées.

#### La finalité de cette orientation thématique

- ✓  **Limiter la consommation de l'espace par l'urbanisation à venir et/ou optimiser l'occupation de l'espace restant urbanisable ;**
- ✓  **Inciter à la diversité des offres de logements pour répondre à la variété des besoins (> voir l'OAP thématique U3) ;**
- ✓  **Adapter la densité résidentielle brute minimale à venir aux différentes localisations dans le territoire (en situation urbaine, périurbaine ou rurale) et à la taille des ensembles urbanisables ;**
- ✓  **Adapter la densité résidentielle brute minimale à venir aux modes d'urbanisation : par densification ou par extension urbaine.**

#### Sa mise en œuvre

Les densités résidentielles brutes minimales prescrites ci-après, s'appliquent aux opérations d'aménagement ou de construction destinées principalement à du logement.

Elles s'appliquent sauf si une densité supérieure a été retenue par une OAP sectorielle.

Elles se calculent sur le périmètre de l'opération d'aménagement. Dans le cas de plusieurs unités foncières urbanisables en densification ou en extension, elles se calculent sur l'ensemble du secteur (en prenant en compte les logements existants le cas échéant).

Elles peuvent faire l'objet d'une répartition par sous-secteur, sous réserve que les premières opérations constructibles ne soient pas les moins denses et qu'aucun sous-secteur ne conduise à une densité inférieure à celle prévue sur la commune pour la densification douce.

#### L'orientation

- **Pour les secteurs urbanisables de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, en extension urbaine, en densification ou en reconstruction, la densité résidentielle brute minimale applicable par commune est précisée par la carte ci-après.**
- **Pour la densification douce de secteurs de 2 500 à 5 000 m<sup>2</sup> (sauf mention contraire dans une OAP sectorielle), la densité résidentielle brute minimale sera égale à :**
  - ✓ Dans les pôles ou villages de proximité de l'armature urbaine du PADD : au moins 15 logements par hectare,
  - ✓ Dans toutes les autres communes ou communes déléguées : au moins 12 logements par hectare.





*Répartition des densités résidentielles brutes minimales  
par commune ou commune déléguée*

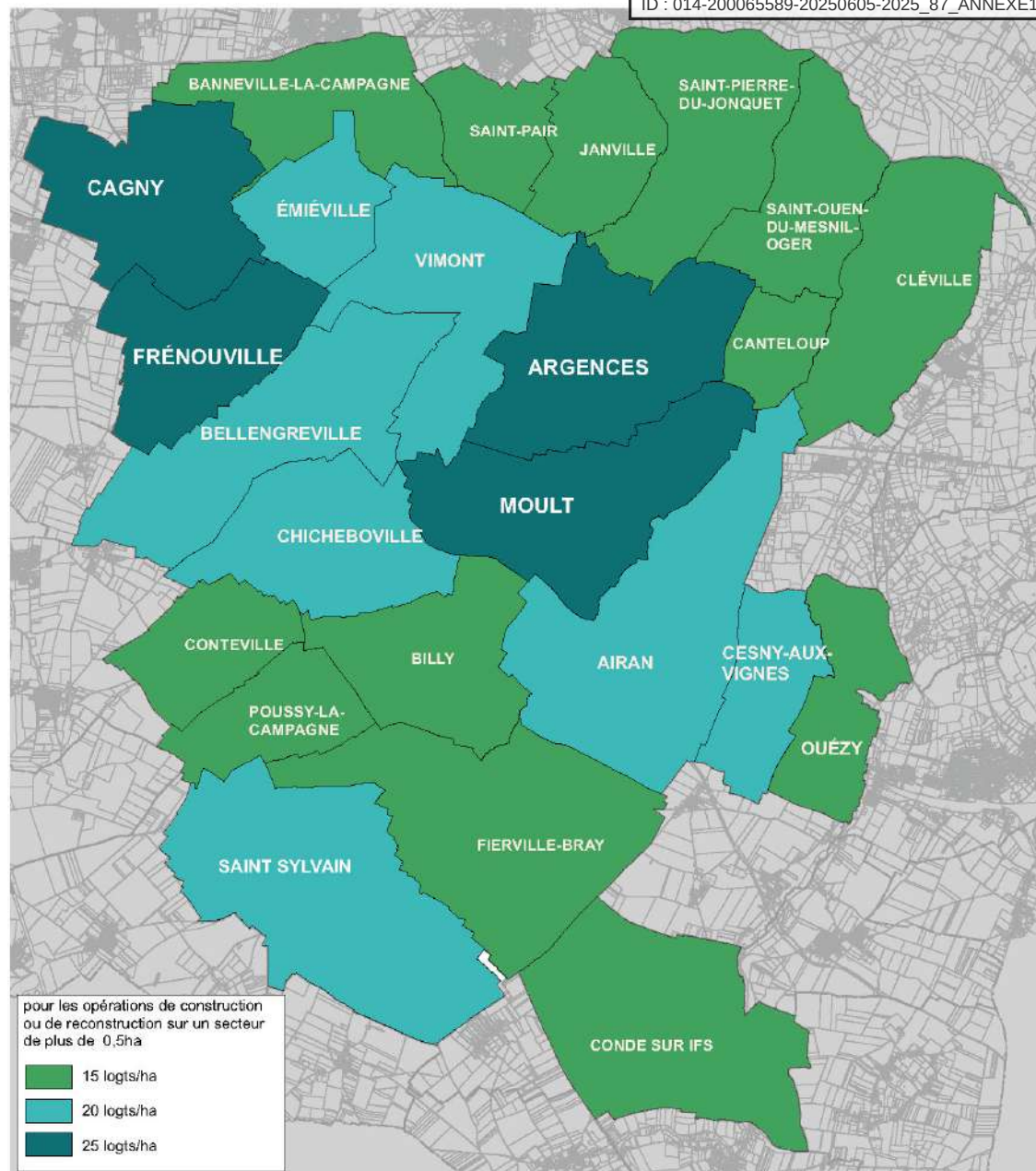
Envoyé en préfecture le 13/06/2025

Reçu en préfecture le 13/06/2025

Publié le

PAGE 12

ID : 014-200065589-20250605-2025\_87\_ANNEXE1-AU





## – OAP-U3 –

### Diversité des offres de logements et d'hébergements

#### L'objectif

En application de l'objectif du SCoT de Caen Métropole, de voir développer une offre adaptée et diversifiée permettant de répondre quantitativement et qualitativement aux besoins, attentes et capacités financières des habitants de l'aire urbaine de Caen, le PADD du PLUi prévoit :

- De diversifier cette offre en cohérence avec la diversité des besoins et des revenus, pour préserver la mixité sociale et générationnelle qui caractérise VED ;
- D'adapter la localisation de cette offre au niveau d'équipement et d'emplois de chaque partie du territoire communautaire, pour limiter l'étalement urbain et favoriser les déplacements sans voiture.

#### La finalité de cette orientation thématique

- ✓ **Diversifier les offres dans les opérations d'habitat, pour répondre à la diversité des besoins de logements, des différents ménages, aux différents âges de la vie ;**
- ✓ **Faciliter la densification en diversifiant les types d'habitats (individuel / intermédiaire / collectif) et en offrant des tailles variées de lots à bâtir ;**
- ✓ **Adapter les orientations pour la diversité de l'offre, à la taille et à la place des opérations d'aménagement ou de construction dans le territoire.**

#### L'orientation

1. **Secteurs d'aménagement ou de construction prévoyant au moins 40 logements** (en une ou plusieurs opérations ou en une ou plusieurs phases, sur un même secteur ouvert à l'urbanisation) :  
Ces opérations d'aménagement ou de construction comprendront au moins 30% de logements participant à la diversité de l'offre en termes de gamme, de taille ou de type de logements.  
Sont considérés comme contribuant à la diversité de l'offre :
  - ✓ les logements aidés, c'est-à-dire, bénéficiant pour la location ou l'accession à la propriété, d'un financement, au titre du logement social (de type PLUs, PLS, PLI, PSLA, ...) ;
  - ✓ les logements individuels groupés, intermédiaires ou collectifs ;
  - ✓ les hébergements.
  
2. **Secteurs d'aménagement ou de constructions prévoyant au moins 15 logements** (en une ou plusieurs opérations ou en une ou plusieurs phases, sur un même secteur ouvert à l'urbanisation) :  
Ces opérations d'aménagement ou de construction comprendront au moins 20% de logements participant à la diversité de l'offre en termes de gamme, de taille ou de type de logements.  
Sont considérés comme contribuant à la diversité de l'offre :
  - ✓ les logements aidés, c'est-à-dire, bénéficiant pour la location ou l'accession à la propriété, d'un financement, au titre du logement social (de type PLUs, PLS, PLI, PSLA, ...) ;
  - ✓ les logements individuels jumelés ou groupés, intermédiaires ou collectifs ;
  - ✓ les hébergements ou les logements de moins de 4 pièces (d'une superficie maximale de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher).
  
3. **Autres opérations d'aménagement ou de constructions** (en une ou plusieurs opérations ou en une ou plusieurs phases, sur un même secteur ouvert à l'urbanisation) :



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elles présenteront des lots à bâtir de taille variée (+/- 30% de superficie) ou, dans le cas de logements intermédiaires ou collectifs, des tailles de logements variées (en termes de nombres de pièces).

### Sa mise en œuvre

Les orientations de diversification s'appliquent aux opérations d'aménagement ou de constructions destinées principalement à de l'habitat (logement et/ou hébergement) qui sont situées sur une unité foncière d'au moins 2 500 m<sup>2</sup>.

Elles se calculent sur le périmètre de l'opération d'aménagement. Dans le cas de plusieurs unités foncières urbanisables en densification ou en extension, elles se calculent sur l'ensemble du secteur formé par ses unités foncières.

Elles peuvent faire l'objet d'une répartition par sous-secteur, sous réserve que les premières opérations constructibles appliquent la diversification.

Envoyé en préfecture le 13/06/2025

Reçu en préfecture le 13/06/2025

Publié le

PAGE 14

ID : 014-200065589-20250605-2025\_87\_ANNEXE1-AU



## – OAP-U4 –

### Pour plus de déplacements sans voiture

#### Le contexte

L'un des axes principaux de la politique d'aménagement de l'espace communautaire concerne les infrastructures nécessaires au développement des déplacements sans voiture.

Un premier schéma directeur cyclable a été réalisé (voir les annexes du PLUi), il donne le cadre à la mise en œuvre de cette politique par le PLUi.

#### La finalité de cette orientation thématique

- ✓ **Déployer un réseau qui facilite et sécurise les déplacements de proximité à pied ou à vélo ;**
- ✓ **Faciliter les parcours pour le sport, les loisirs ou le tourisme récréatifs ;**
- ✓ **Relier progressivement l'ensemble des quartiers d'habitat aux pôles du territoire et aux équipements et services structurants (y compris ceux présents sur les pôles voisins de VED) ;**
- ✓ **Systématiser l'aménagement d'espaces adaptés aux déplacements à pied et à vélo lors de l'urbanisation ;**
- ✓ **Réduire la place de la voiture au profit des autres modes de déplacements.**

#### L'orientation

En compatibilité avec les schémas reportés ci-après, chaque opération d'aménagement réalisera dans son périmètre, les aménagements nécessaires aux déplacements à pied et à vélo, qui s'inséreront dans le grand réseau qui desservira à terme le territoire.

Ils se raccorderont au réseau préexistant.

Les aménagements et profils seront adaptés à la nature de la voie et sa place au sein du réseau à venir : type de revêtement et largeur de la bande roulante pour les pistes cyclables ou voies vertes, matériaux pouvant être perméables pour les chemins pédestres et aménagements sur chemins ruraux, au sein du réseau de proximité, présence de bordures ou de plantations, ...

Dans l'existant :

- Les chemins ou passages existants permettant des déplacements à pied ou à vélo seront préservés dès que possible et mis en communication avec les nouvelles sections ;
- Si besoin, les plans de circulation seront adaptés pour sécuriser les déplacements des piétons et des cyclistes (zone 30 ; marquage au sol ; ouvrage de ralentissements ; etc.) ;

Dans les nouveaux quartiers :

- Les opérations d'aménagement intégreront systématiquement la réalisation des sections du schéma cyclable qui les bordent ou qui les traversent ;
- Un réseau local dense et direct («au plus court») sera dessiné pour les déplacements de proximité, à pied et à vélo, au sein de chaque nouveau quartier. Le maillage sera prévu de façon que chaque îlot de logements (ou d'hébergements) dispose d'un accès direct au réseau cyclo-pédestre qui le voisine ;
- Les équipements nécessaires au stationnement des cycles seront prévus par les opérations d'aménagement ;

Lors de chaque nouvelle ouverture à l'urbanisation, les orientations portées par le schéma ci-après seront traduites dans les O.A.P. sectorielles.



## Sa mise en œuvre

Le projet prévoit de relier progressivement les quartiers d'habitat qu'ils soient urbains, périurbains ou ruraux avec les équipements collectifs, les pôles de services et les zones d'emplois.

Le schéma ci-joint montre les axes prioritaires à aménager pour déployer un réseau de voies cyclables et un réseau de voies vertes. Il propose des choix de liaisons et leur priorisation à échéance du PLUI.

Les tracés pourront être ajustés ponctuellement pour faciliter la réalisation du réseau sous réserve de ne pas en réduire substantiellement la pertinence : un réseau efficient doit être le plus proche possible du trajet "à vol d'oiseau".

Le réseau se caractérisera par des voies en sites propres (pistes cyclables ou voies mixtes dites « voies vertes ») et des aménagements sur des infrastructures existantes : bandes cyclables sur chaussée ou aménagement sur chemins ruraux.

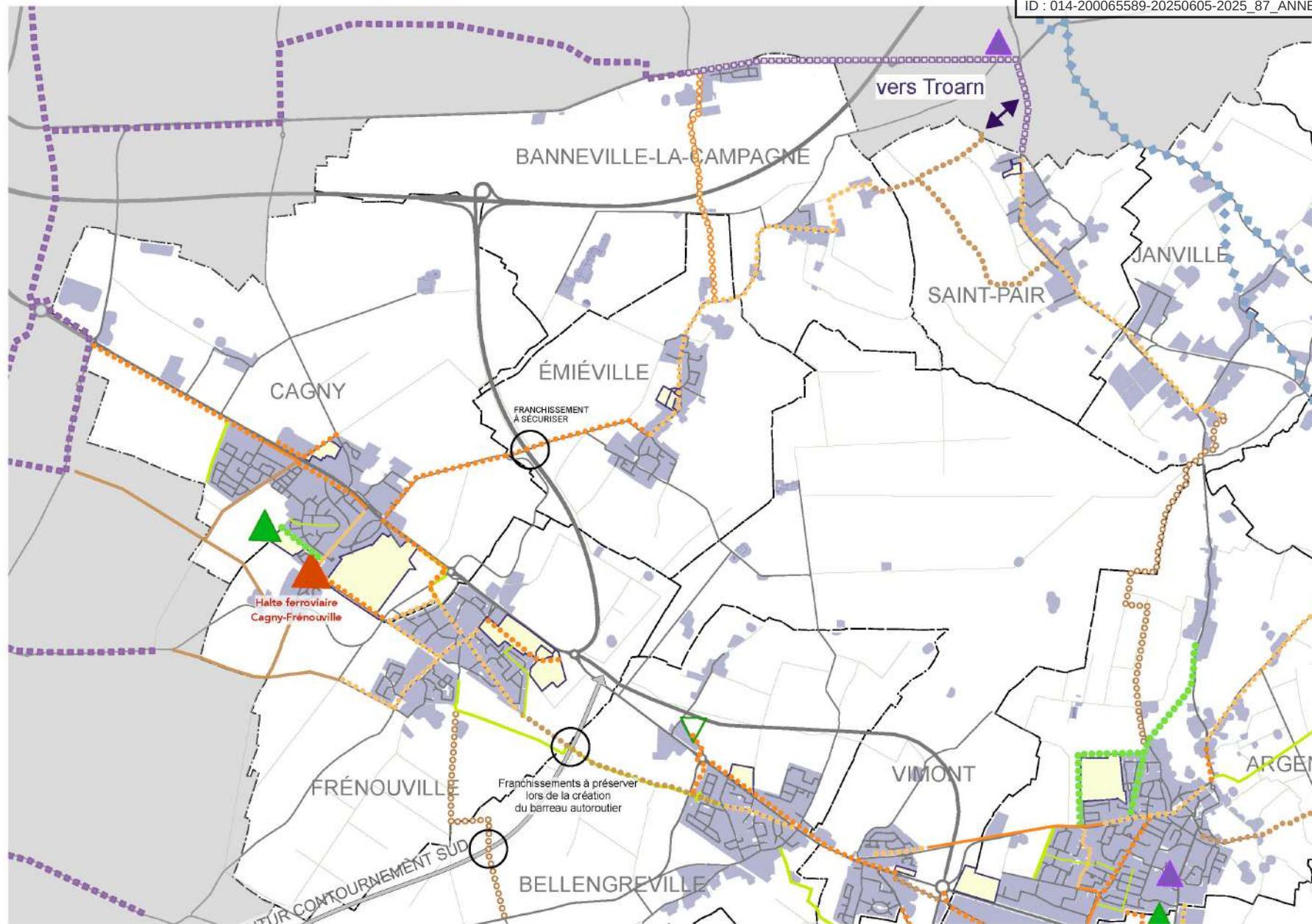
Leur largeur sera adaptée au contexte et au type de circulation (unidirectionnelle ou bidirectionnelle). Elles seront dimensionnées en comptabilité avec les recommandations du CEREMA (portées en annexe du règlement).

Pour les liaisons étudiées par le SCHEMA DIRECTEUR CYCLABLE, elles en respecteront les modalités d'aménagement.

## Légende des schémas d'orientations



SECTEUR  
NORD-OUEST





**SECTEUR NORD-EST**

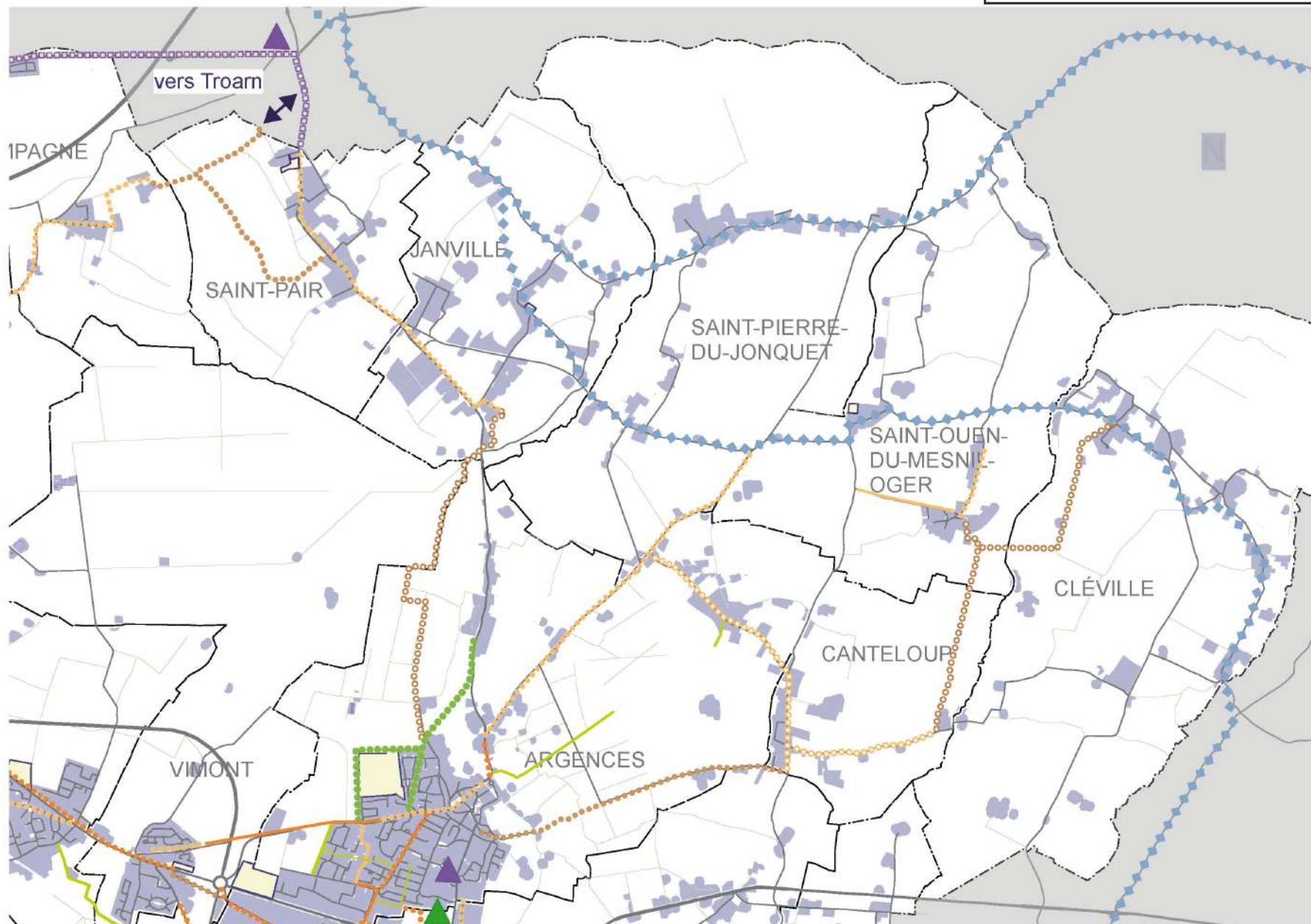
Envoyé en préfecture le 13/06/2025

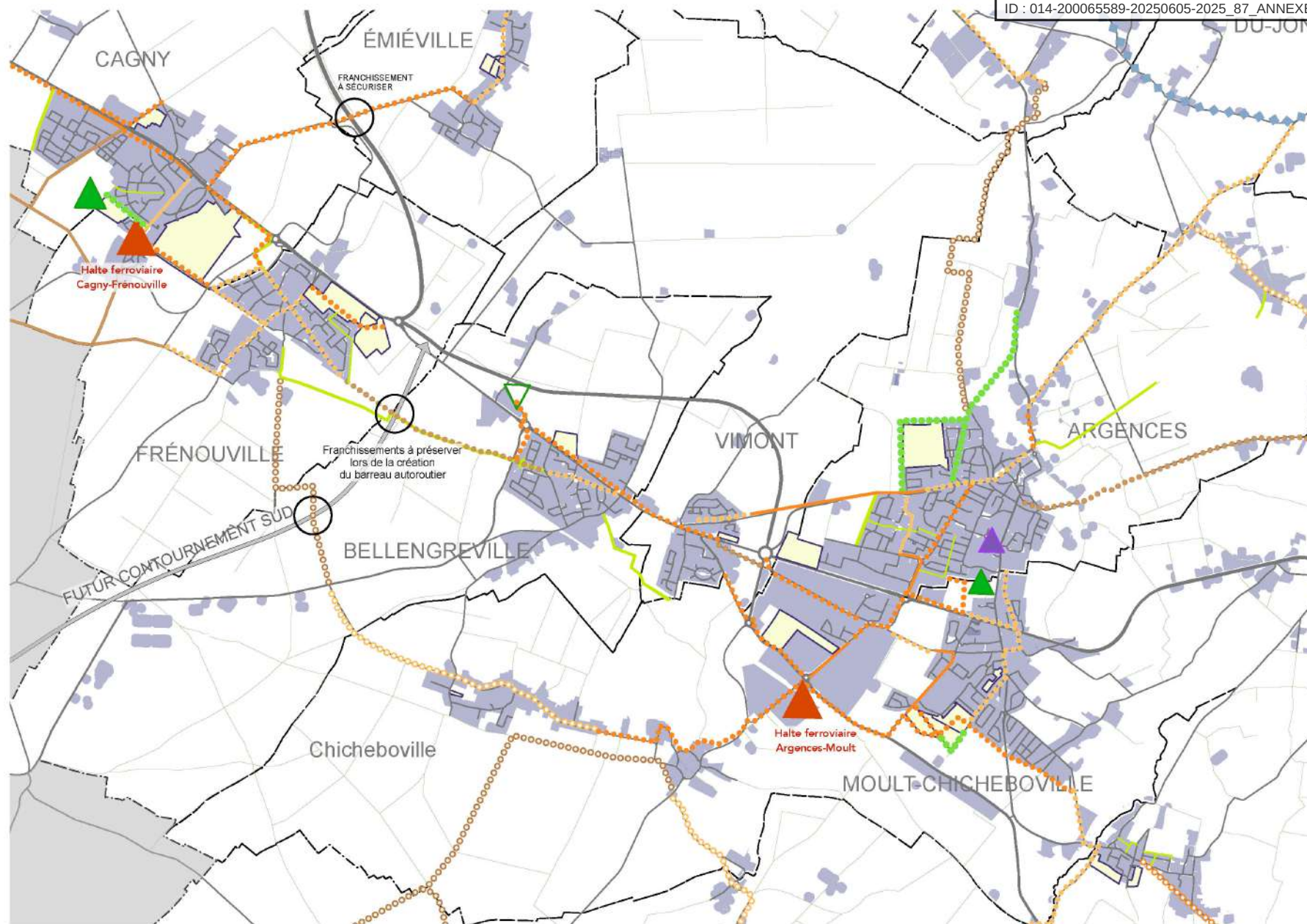
Reçu en préfecture le 13/06/2025

Publié le

PAGE 18

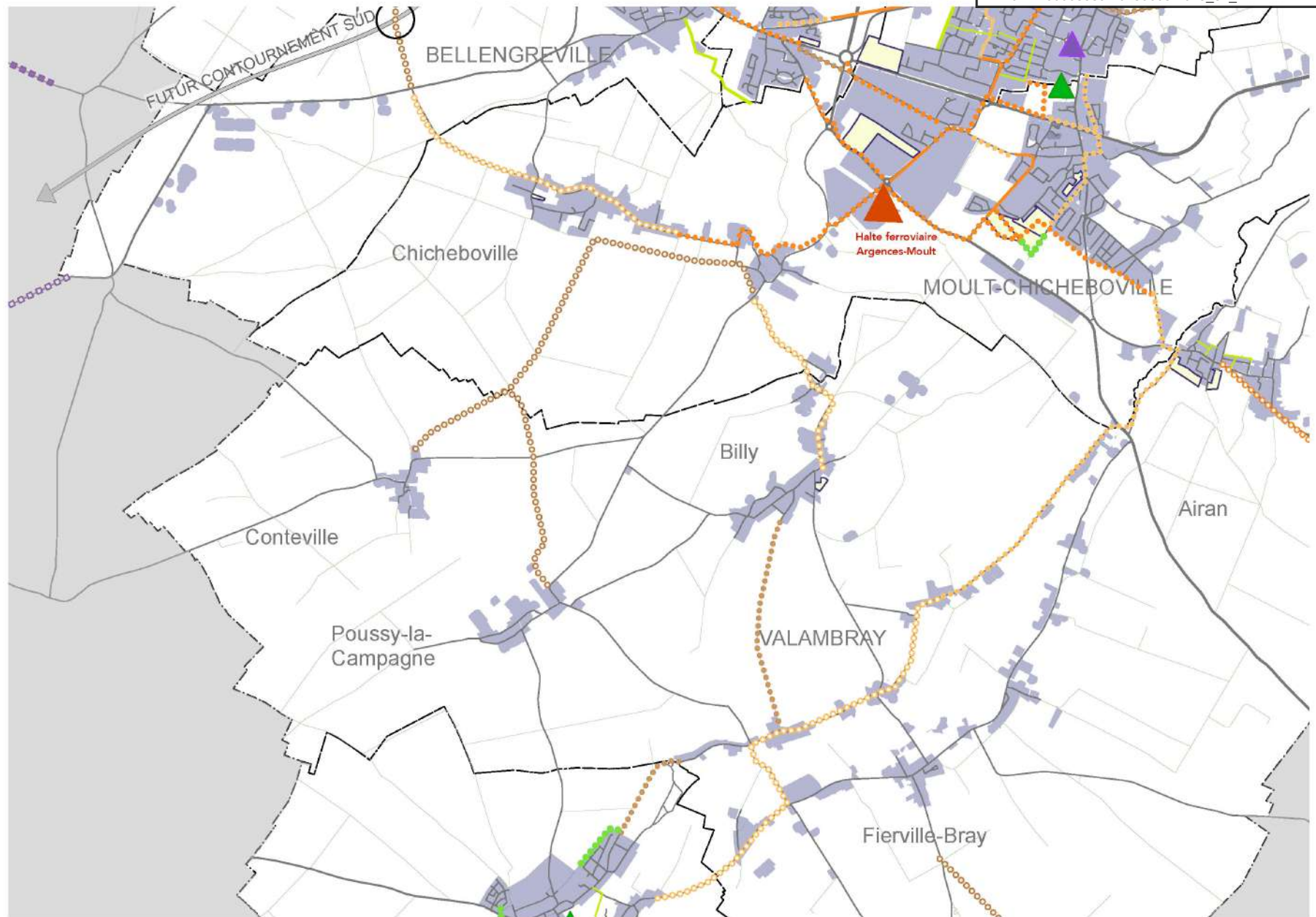
ID : 014-200065589-20250605-2025\_87\_ANNEXE1-AU



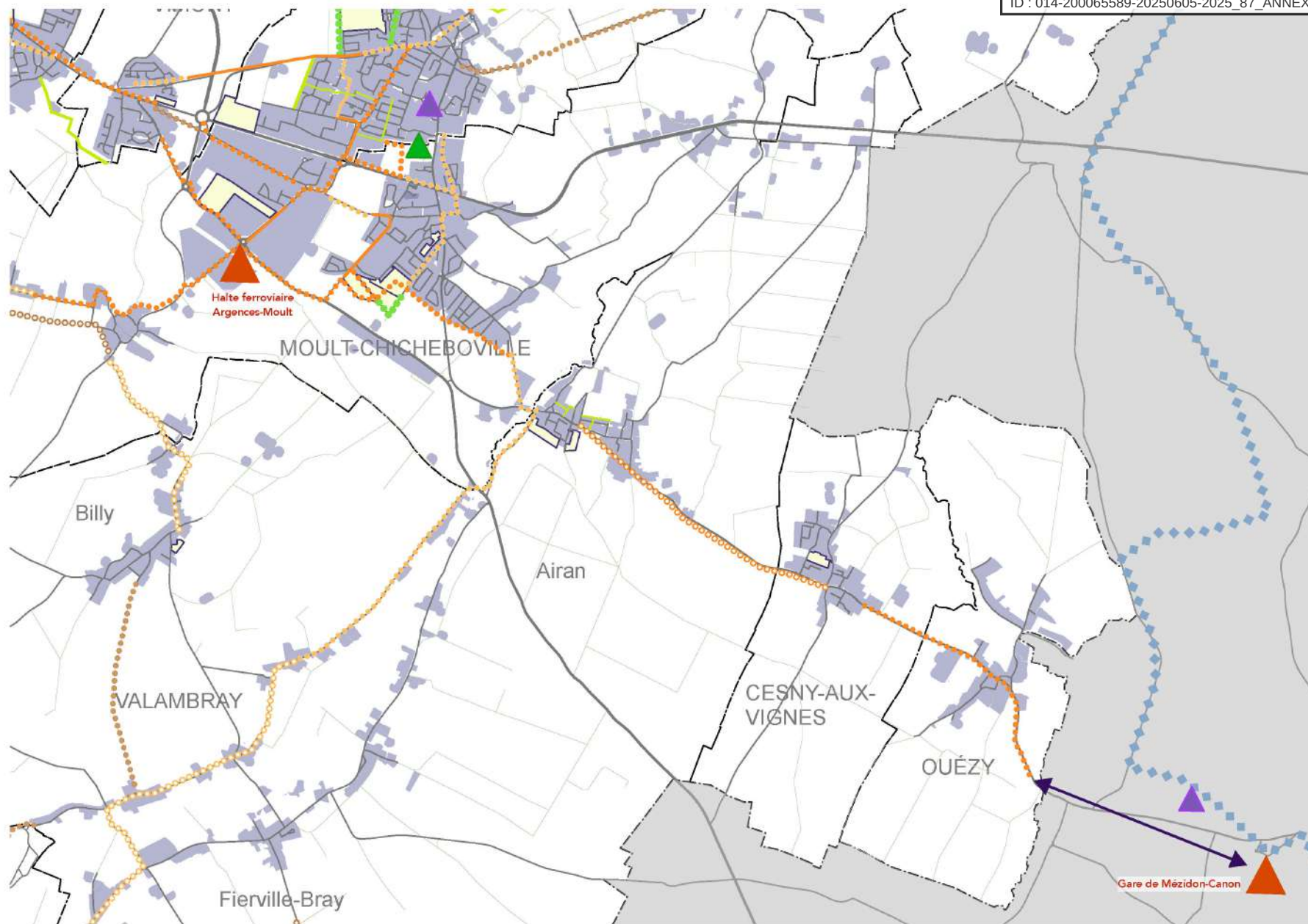




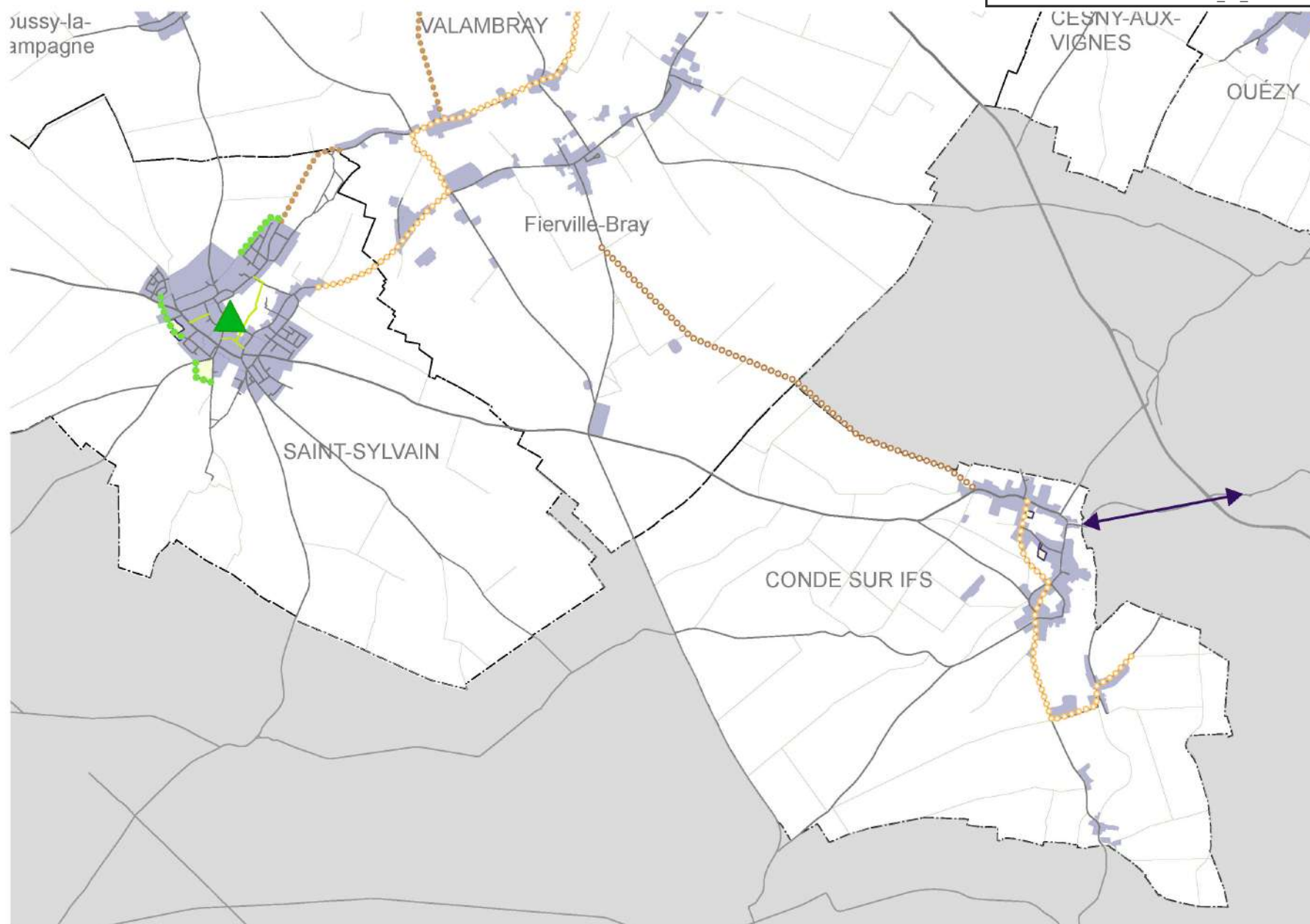
**SECTEUR  
CENTRE-OUEST**







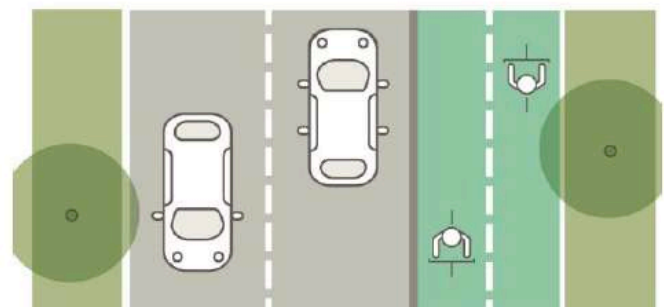
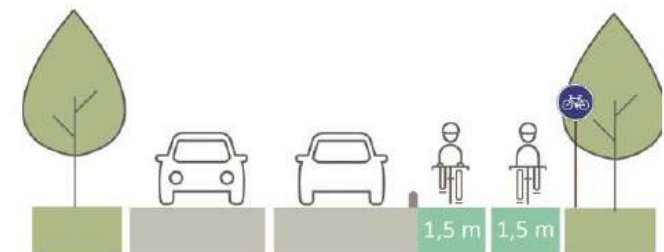
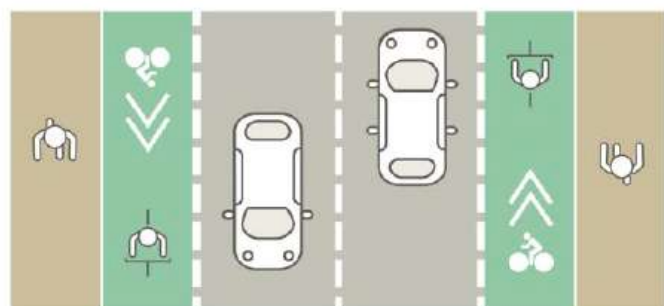
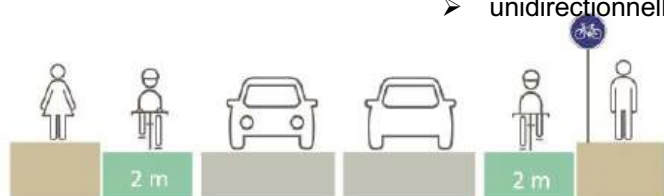
**SECTEUR SUD**



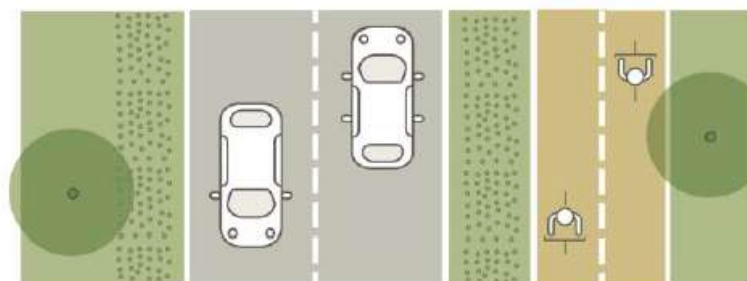
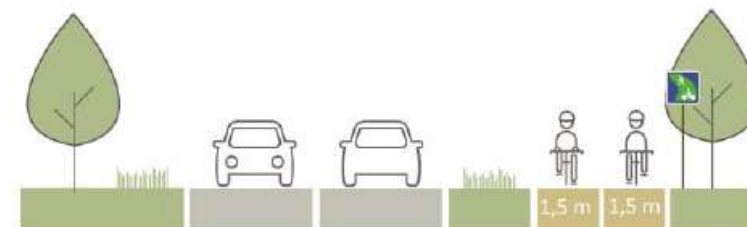
# **RAPPEL DES COUPES DE PRINCIPE DU SCHÉMA DIRECTEUR CYCALBLE – Document CODRA**

## **Coupe de principe avec une piste cyclable**

- bidirectionnelle
- unidirectionnelle



## **Coupe de principe avec une voie verte (le long d'une route)**



Envoyé en préfecture le 13/06/2025

Reçu en préfecture le 13/06/2025

Publié le

ID : 014-200065589-20250605-2025\_87\_ANNEXE1-AU

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## – OAP-U5 –

### Pour un réseau viaire hiérarchisé au service de la qualité de vie dans les nouveaux quartiers

#### Le contexte

La hiérarchisation du réseau viaire est primordiale pour la qualité de vie dans les quartiers d'habitat (dans un contexte de densification). Elle permet la gestion des trafics et nuisances associées, en dimensionnant suffisamment les voies qui reçoivent des flux de transit, et au contraire en évitant de tels flux dans les unités résidentielles. Elle permet de plus d'assurer la continuité des emprises entre les opérations.

#### La finalité de cette orientation thématique

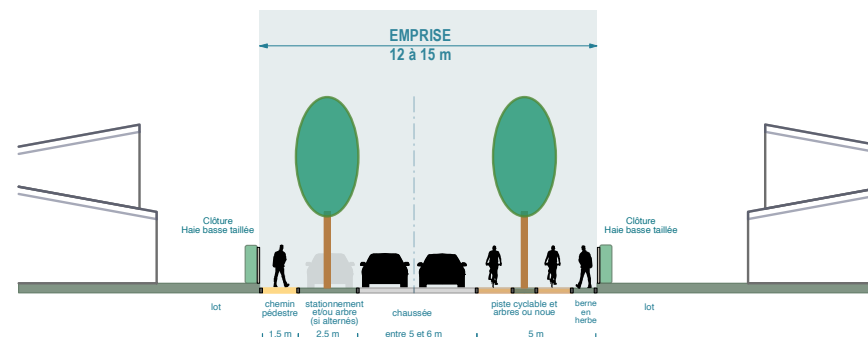
- ✓ Inscrire le réseau viaire des nouveaux quartiers, dans celui de la ville ou du village dans lequel il s'insère ;
- ✓ Déployer un réseau qui facilite et sécurise les déplacements de proximité à pied ou à vélo ;
- ✓ Calibrer justement les espaces dédiés à la gestion douce des eaux pluviales (pour leur entretien) ;
- ✓ Prendre en compte les besoins de stationnement ;
- ✓ Planter des arbres sur l'espace public.

#### L'orientation

Chaque opération d'aménagement disposera de voies calibrées et aménagées en fonction de leur place dans le réseau viaire global en prenant en compte d'une part, le réseau existant, pour assurer la continuité des aménagements cyclo-pédestres ou paysagers, lorsqu'ils existent, d'autre part la hiérarchie définie ci-après entre voie principale (type A), voie secondaire (type B) et voie tertiaire (type C).

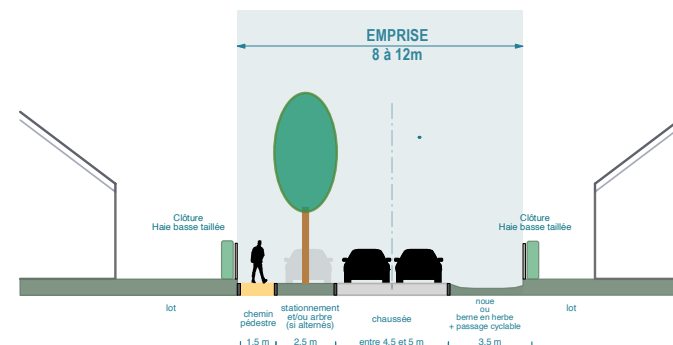
**A**

**VOIE PRINCIPALE** entre 12 et 15 m d'emprise  
en fonction de la répartition des plantations, places de stationnement et des passages pour les piétons et les cyclistes, de chaque côté de la voie automobile



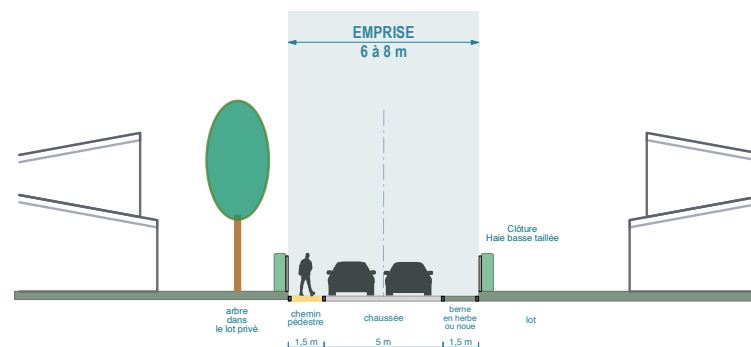
**B**

**VOIE SECONDAIRE** entre 8 et 12 m d'emprise  
en fonction du nombre de voies de circulation et de la répartition des plantations, places de stationnement et des passages pour les piétons de chaque côté de la voie automobile



**C**

**VOIE TERTIAIRE** (côtes indicatives) pour desserte locale  
entre 6 et 8 m en fonction des aménagements latéraux (symétriques ou non) et des plantations



## Sa mise en œuvre

Les profils présentent des dimensions indicatives, à préciser (> voir le règlement) en fonction de la nature des aménagements et des flux qu'ils doivent recevoir.

Leur largeur résulte de la combinaison des différents aménagements et de leur mise ou non en symétrie :

- Chaussée : de 4,5 à 7 m en fonction des flux,
- Espace pédestre : minimum 1,5 m,
- Chaussée cyclable : de 2 m (voie unidirectionnelle) à 3 m voie bidirectionnelle,
- voie mixte (= voie verte) : 3 m,
- aire de stationnement longitudinale : minimum 2,5 m,
- fosse de plantation d'arbre : de 1,5 m à 3 m,
- berne en herbe : minimum 1 m pour entretien,
- noue : minimum 2 m,
- ...

Pour les secteurs faisant l'objet d'OAP sectorielles, les profils à mettre en œuvre sont précisés sur la fiche d'orientations.





## – OAP-U6 –

**Pour des quartiers durables qui concilient densité, mixité, sobriété énergétique et qualité du cadre de vie**

### Le contexte

L'exigence de densification des quartiers d'habitat, de réduction et de décarbonation des consommations d'énergies, et de prise en compte des évolutions climatiques, imposent la généralisation des nouvelles approches, nouvelles techniques ou nouveaux attendus, lors de la conception des quartiers de logements et des logements eux-mêmes.

### La finalité de cette orientation thématique

- ✓ **Adapter les constructions au climat et à l'environnement local ;**
- ✓ **Développer la qualité et la convivialité des cadres de vie pour compenser l'augmentation des densités d'urbanisation ;**
- ✓ **Réduire les consommations d'eau potable et celles d'énergies (en particulier celles d'énergies carbonées).**

### Sa mise en œuvre

Les principes énoncés ci-après seront mis en application lors d'opération de démolition/ reconstruction ou lors de création de nouveaux bâtiments.

Cependant, lors de réhabilitation de sites ou bâtiments, la mise en application de ces principes pourra faire l'objet d'adaptation ou d'exception, si les conditions urbaines ou constructives ne permettraient pas leur mise en œuvre dans des bâtiments existants à réaménager.

Ainsi, en particulier, les demandes d'autorisation justifieront les implantations et gabarits des immeubles retenues pour le recours à l'énergie solaire passive.

### L'orientation

*à prendre en compte lors du permis de construire*

**Chaque logement sera doté d'un espace privatif extérieur attenant : balcon, loggia, terrasse, jardin, ...**

Profondeur utile indicative : au moins 1,5 m pour les balcons ou loggias ; au moins 3 m pour les terrasses ; au moins 5 m pour les jardins. Pour la qualité de vie des habitants, ces espaces privatifs extérieurs seront étudiés de façon à y limiter les vis-à-vis et les vues plongeantes.

**Les nouveaux logements (hors réhabilitation/ changement de destination) ne pourront présenter des pièces de vie uniquement exposées au nord. Leur double exposition sera privilégiée.**

*Orientations à prendre en compte lors du permis d'aménager ou du permis de construire valant division*

### Pour la sobriété énergétique

- **L'implantation des constructions favorisera le recours à l'énergie solaire passive (objectif pour les logements : au moins une heure d'ensoleillement dans la pièce principale au 21 décembre).**

*Nota : une étude d'ensoleillement (Heliodon), pour les opérations les plus denses, ou les plus mixtes permet d'étudier l'implantation et l'orientation des constructions pour maximiser l'ensoleillement des logements ou locaux de vie à venir ou existants, suivant la saison, en précisant les ombres portées.*

- **Les choix techniques privilégieront l'atteinte des performances énergétiques en limitant les équipements techniques (pour limiter les coûts de fonctionnement et d'entretien).**

## RAPPEL DES GRANDS PRINCIPES DU BIOCLIMATISME

La conception bioclimatique consiste à tirer le meilleur profit de l'énergie solaire, abondante et gratuite. En hiver, le bâtiment doit maximiser la captation de l'énergie solaire, la diffuser et la conserver. Inversement, en été, le bâtiment doit se protéger du rayonnement solaire et évacuer le surplus de chaleur du bâtiment.

La conception bioclimatique s'articule autour des 3 axes principaux :

### 1. Capter / se protéger de la chaleur

Dans l'hémisphère nord, en hiver, le soleil se lève au Sud-Est et se couche au Sud-Ouest, restant très bas ( $22^\circ$  au solstice d'hiver). Seule la façade Sud reçoit un rayonnement non négligeable durant la période d'hiver. Ainsi, en maximisant la surface vitrée au sud, la lumière du soleil est captée et convertie en chaleur (comme dans une serre), ce qui chauffe le bâtiment de manière passive et gratuite.

Dans l'hémisphère nord, en été, le soleil se lève au Nord-Est et se couche au Sud-Ouest, montant très haut ( $78^\circ$  au solstice d'été). Le soleil est toujours au sud à midi solaire. Cette fois-ci, ce sont la toiture, les façades Est (le matin) et Ouest (le soir) qui sont le plus irradiées. Quant à la façade Sud, elle reste fortement irradiée mais l'angle d'incidence des rayons lumineux est élevé. En Normandie, l'impact des vents doit aussi être pris en compte.

Ainsi, les recommandations sont les suivantes :

- Une maximisation des surfaces vitrées orientées au Sud, protégées du soleil estival par des casquettes horizontales (brise-soleil) ;
- Une minimisation des surfaces vitrées orientées au Nord (un vitrage sera forcément plus déperditif qu'une paroi isolée) ;
- Des surfaces vitrées raisonnées et réfléchies pour les orientations Est et Ouest afin de se protéger des surchauffes estivales (volets, ombre de la végétation en été).

Gamme colorée

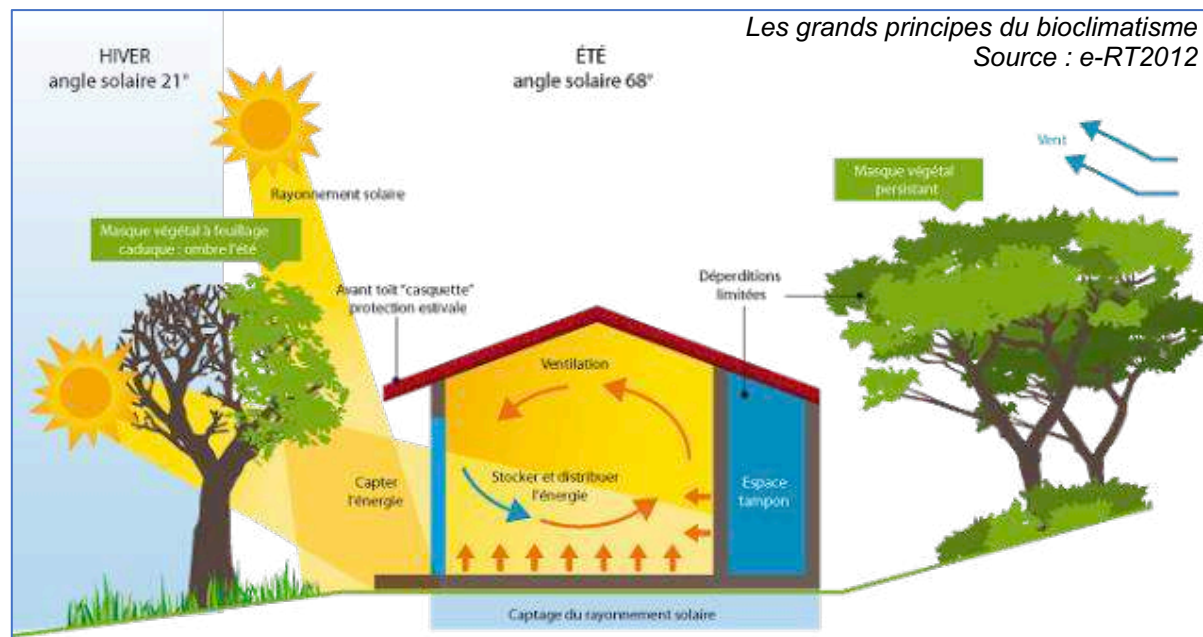
### 2. Transformer, diffuser la chaleur

Une fois le rayonnement solaire capté et transformé en chaleur, celle-ci doit être diffusée et/ou captée (suivant la saison, et l'impact dominant de la chaleur ou du froid). Le bâtiment bioclimatique est conçu pour maintenir un équilibre thermique entre les pièces, diffuser ou évacuer la chaleur via le système de ventilation. Ainsi, les recommandations sont les suivantes :

- Prendre en compte les caractéristiques des couleurs et matériaux :

Leur albedo, c'est-à-dire leur capacité à réfléchir la lumière : les teintes les plus aptes à convertir la lumière en chaleur et à l'absorber (pour « réchauffer ») sont sombres (leur albedo est proche de 0) ; celles plus aptes à réfléchir la lumière en chaleur (pour éviter le réchauffement) sont claires (leur albedo se rapproche de 1) ;

Leur effusivité, c'est-à-dire leur capacité à absorber (ou restituer) plus ou moins rapidement la chaleur : les matériaux mats de surface granuleuse sont plus aptes à capter la lumière et la convertir en chaleur que les surfaces lisses et brillantes (effet miroir). Ainsi le bois donne une sensation de chaud (son effusivité est très basse), alors qu'un vitrage donne une sensation de froid, son effusivité est élevée.



### 3. Conserver la chaleur ou la fraîcheur

*En hiver, une fois captée et transformée, l'énergie solaire doit être conservée à l'intérieur de la construction et valorisée au moment opportun.*

*En été, c'est la fraîcheur nocturne, captée via une sur-ventilation par exemple, qui doit être stockée dans le bâti afin de limiter les surchauffes pendant le jour. De manière générale, cette énergie est stockée dans les matériaux lourds de la construction. Afin de maximiser cette inertie, on privilégiera l'isolation par l'extérieur.*

*Plus la forme de l'habitat se rapproche d'un cube, plus les surfaces déperditives sont réduites, et plus le coût de la construction sera réduit.*

### PRECISIONS SUR LE PHOTOVOLTAÏQUE SUR TOITURE

Afin d'optimiser la mise en place de panneaux solaires en toiture, certaines mesures sont à prendre en compte :

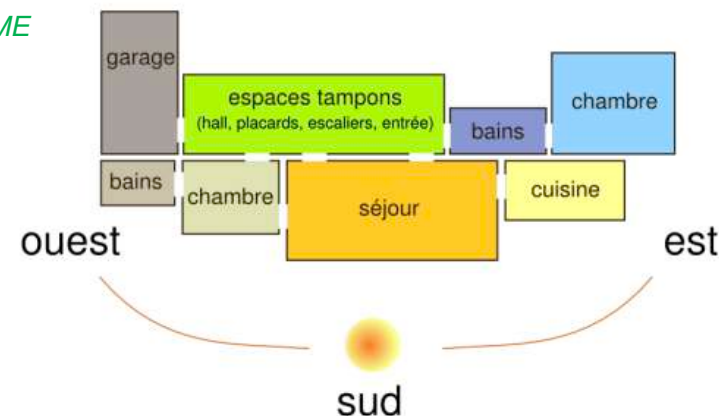
- l'inclinaison optimale est aux alentours de 30° ,
- la meilleure orientation est le sud,
- en première approche, les masques doivent être éloignés d'au moins trois fois leur hauteur.

Le vent est également une caractéristique à prendre en compte. La charge du vent déterminera le mode de fixation des panneaux.

Il existe différentes façons d'installer des panneaux solaires, mais le mode d'installation le plus pratiqué est la surimposition des panneaux solaires par-dessus une toiture existante, ce qui le rend moins cher et plus simple à installer. De plus la surélévation des panneaux solaires par rapport à la toiture évite son réchauffement, ne menace pas son étanchéité et diminue les risques d'incendie.

### L'organisation des pièces

Document ADEME



### POUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES BAS CARBONE

Une construction neuve doit viser l'excellence carbone tant sur les émissions liées aux matériaux et équipements (80 % des émissions) que sur les consommations d'énergie (20 % des émissions du neuf). Pour diminuer le bilan des émissions liées aux produits, on peut :

- maximiser l'usage des matériaux biosourcés : bois en structure et planchers biosourcés ; menuiseries bois, isolations en ouate... pour le second œuvre ;
- privilégier le réemploi (impact carbone nul), et les matériaux géo-sourcés (enduits terre, cloisons en terre crue...) ;
- pour les éléments restants : viser les produits issus de matières premières recyclées, à longue durée de vie et les produits au plus faible impact carbone dans la base INIES.

Côté énergie, une fois les besoins minimisés, il faut privilégier :

- le recours à une pompe à chaleur (avec des fluides frigorigènes peu émissifs) ou à un chauffage au bois (avec filtrage des fumées) ;
- les énergies renouvelables (solaires thermiques, géothermie, photovoltaïque...) ;
- le raccordement ou la création d'un réseau de chaleur bas carbone.

Recommandations CEREMA



### ***Pour la sobriété des consommations d'eau potable***

- Des cuves de récupération des eaux pluviales seront prévues dès qu'il sera envisagé l'utilisation d'eau pour les besoins liés aux activités ou aménagements extérieurs (arrosage d'importantes superficies de jardins ; lavages de nombreux véhicules ; ...). En cas d'installation hors-sol, des aménagements (plantations, palissades de bois, ...) en assureront l'insertion paysagère depuis l'espace collectif.

> *Proportion : 3 m<sup>3</sup> de cuve par tranche de 100 m<sup>2</sup> de toiture*

### ***Pour la préservation ou le développement de la biodiversité ordinaire et la gestion douce des eaux pluviales***

- La mise en continuité des jardins et espaces verts sera privilégiée ; Elle le sera par des clôtures écologiquement perméables ;
- Dès que possible l'imperméabilisation des sols sera évitée (pour les terrasses, chemins, aires de stationnement, ...) ;
- L'infiltration sur site des eaux pluviales est à privilégier ; Toute gestion douce des eaux pluviales participera à la mise en valeur paysagère des opérations d'aménagement ou de construction.

### ***Pour l'entretien des espaces verts***

- Les aménagements devront permettre l'entretien mécanique, ainsi en particulier les noues auront des pentes douces et une largeur suffisante pour le passage d'engins ; Elles ne comprendront ni poteaux, ni mobiliers urbains.

Afin d'assurer la pérennité de leur entretien, un même aménagement (lisière, noue, ...) ne pourra être divisé entre plusieurs propriétaires ;

- Des essences rustiques à faible entretien seront privilégiées ;
- La récupération des eaux pluviales pourra être organisée pour l'arrosage des jardins familiaux, et promue dans les quartiers de logements individuels ou intermédiaires.

### ***Pour la gestion des déchets***

- Les espaces pour le compostage seront judicieusement localisés pour éviter les nuisances au voisinage.

### ***Pour la maîtrise de la pollution lumineuse***

- L'éclairage sera adapté aux heures et zones de fréquentation (pour limiter la pollution lumineuse et la consommation d'énergie) ; L'électricité sera autant que possible issue d'énergies renouvelables.

### **RAPPEL DES DISPOSITIONS POUR LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE DES GRANDS BATIMENTS ET DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Les dispositions récentes du code de la construction et de l'habitation (article L.171-4) imposent aux constructions (neuves ou rénovées) à usage de bureaux qui créent plus de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et aux autres constructions (neuves ou rénovées) à usage d'activités (hors constructions agricoles) qui créent plus de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la mise en place de dispositifs d'intérêt environnemental : végétalisation d'une partie des toitures, dispositifs d'énergies renouvelables en toiture, végétalisation, des imperméabilisations des aires de stationnement ; création d'ombrières support de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les dispositions récentes du code de l'urbanisme (article L.111-19-1) imposent aux parcs de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> associés aux bâtiments visés ci-dessus, qu'ils créent des plantations ou des ombrières sur au moins la moitié de leur surface (sauf exception).

## THÈME 2 : PAYSAGE



- OAP-P1**      **Aménagements des franges d'urbanisation**
- OAP-P2**      **Prise en compte des gammes colorées des paysages bâtis**
- OAP-P3**      **Insertion des équipements techniques dans les paysages (dont ceux pour la production d'ENR)**





## – OAP-P1 –

### Aménagements des franges d'urbanisation

#### Le contexte / le cadre réglementaire

La frange d'urbanisation se définit comme l'espace qui forme une lisière, plus ou moins épaisse, entre les secteurs urbanisés et l'espace agricole et naturel environnant. Une coupure d'urbanisation se définit comme l'espace qui limite l'étalement urbain (en particulier le long des voies).

Ces espaces de transition, qui se caractérisaient par une ceinture verte (de vergers, pâtures ou jardins, ...) autour des villages (tout particulièrement dans la Plaine) ont progressivement disparu avec le développement pavillonnaire, mettant « à nu » une ligne de front (et de conflits), entre l'espace bâti occupé par l'habitat (le plus souvent) et l'espace agricole exploité en grande culture ou recevant des animaux d'élevage, ou le long des infrastructures de déplacements.

**Or un espace-lisière qui retrouve de l'épaisseur, peut remplir de nombreuses fonctions : au service de la limitation de l'étalement urbain le long des voies, de la gestion des eaux de ruissellement, de la création de corridors de biodiversité ou de ceintures paysagères, d'accueil d'espaces verts récréatifs, etc., contribuant à la pacification du voisinage entre les habitants du périurbain et les exploitants agricoles.**

Ainsi, comme l'autorise le code de l'urbanisme (article L.151-7), cette orientation thématique, en complément du règlement, définit les principes qui visent à protéger, conforter ou créer ces espaces de transition lors de l'évolution de la construction ou de l'urbanisation.

Elle complète par des principes d'aménagement et de paysagement, les différentes règles du PLUi traitant des franges d'urbanisation :

#### ✓ Les coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation visées par le PADD (d'une largeur d'au moins 200 m pour celles visées par le SCOT) limitent l'étalement urbain sur toute la profondeur de la bande qui se déploie entre la RD613 et la voie ferrée, puis le long de la RD47.

Ces espaces pourront maintenir leur fonction agricole (sans nouvelles constructions) ou recevoir tous parcs, jardins, espaces verts, comprenant des ouvrages de gestion douce des eaux pluviales, des aires de jeux, le passage de voies douces ou d'infrastructures de réseaux.

Les abords des voies de circulation et des franges d'urbanisation seront largement plantés pour la qualité de leur insertion dans le paysage.

#### ✓ Les lisières d'urbanisation

Sont ainsi désignées dans le règlement du PLUi, les parties de parcelles recevant de l'habitat qui sur une largeur de 5 à 15 m forme une zone de transition avec l'espace agricole ou naturel environnant où la constructibilité est dorénavant limitée afin de préserver leur fonction d'espace tampon et de conforter leur rôle de ceinture verte, largement planté d'arbres et de haies, contribuant à la biodiversité ordinaire.

#### ✓ Les secteurs AUGv

Lors de la création de nouveaux quartiers, elles visent à la création d'épaisses franges d'urbanisation. Ces espaces plantés très peu artificialisés resteront en espace commun, pour assurer leur pérennité au service du cadre de vie, du paysage et de la biodiversité.

#### ✓ Les autres secteurs de valorisation paysagère

Sont ainsi désignés les lisières des sites ou parcs activités économiques ou les espaces en bordure des grandes infrastructures de déplacements. Pour développer leurs qualités paysagères et environnementales, au service de l'attractivité du territoire, ces espaces, (dont la plupart présentent une largeur de 5 à 15 m) devront au fil de l'évolution de l'occupation ou de l'urbanisation des parcelles être plantés d'arbres ou de haies et désimperméabilisés. Le plan paysager organisera l'équilibre entre la visibilité des activités le long des voies et la qualité paysagère du premier plan grâce à des plantations.



### La finalité de l'orientation

- ✓ **Préserver ou créer un espace de transition pas ou peu bâti ou aménagé entre l'urbanisation et l'espace agricole ou naturel ;**
- ✓ **Le doter d'une forte perméabilité écologique ;**
- ✓ **Le doter d'une forte qualité paysagère, grâce en particulier aux plantations ;**
- ✓ **Y favoriser l'implantation d'aménagements au service de la vie collective ou des activités de loisirs de ses riverains (chemins, espaces paysagers de gestion des eaux pluviales, aires de jeux, ...) ;**
- ✓ **Y favoriser l'implantation de clôtures adaptées au paysage et à la biodiversité.**

### Sa mise en œuvre

Les autorisations de construire ou d'aménager justifieront de leur prise en compte de ces principes de plantations ou d'aménagement, lors de la présentation de leur projet d'insertion dans le paysage.

Les profils présentent des dimensions indicatives, à préciser (> voir le règlement) en fonction de la nature des aménagements.

Pour les secteurs faisant l'objet d'OAP sectorielles, les profils à mettre en œuvre sont précisés sur la fiche d'orientations.

### L'orientation

- Préserver les sols non imperméabilisés ; les désimperméabiliser dès que possible ;
- Privilégier les matériaux perméables (pour les voies, terrasses, ...) ;
- Planter avec des essences adaptées au territoire et aux évolutions climatiques (> voir la liste d'essences à la fin du document) ;
- Y privilégier l'aménagement de jardins, de mares, de zones humides, de noues, etc. ;
- Y limiter les accès automobiles ;
- Préserver les chemins ruraux en lisières, s'ils doivent traverser l'urbanisation, les convertir en corridors au service de la biodiversité, du paysage et des loisirs ;
- Préserver ou rétablir des ouvertures visuelles depuis la voirie publique sur le grand paysage ou le patrimoine environnant ;
- Les border de clôtures écologiquement perméables, de haies coupe-vent, de dispositifs fossé-talus-haie en tant que besoin ; Y proscrire les clôtures occultantes (brise-vue synthétique, mur de parpaing ou de béton, bardage de bois occultant, clôture PVC, etc.).

## COUPES DE PRINCIPES SUR LES LISIÈRES D'URBANISATION DES NOUVEAUX QUARTIERS

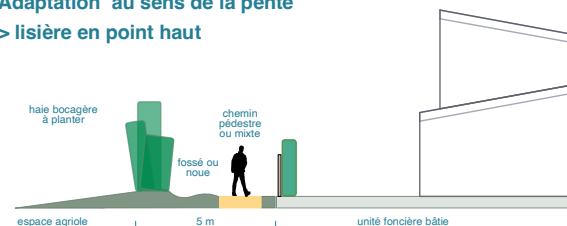
**L1**

### LISIÈRE en bordure des quartiers d'habitat

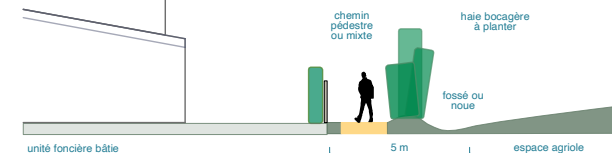
> entre 5 et 15m suivant les aménagements et plantations  
(aire de jeux ; mares ou noues ; bosquets ; voie verte ou chemin ; ...)

> bordée côté espace agricole par une haie bocagère avec le dispositif fossé/noue adapté à la pente  
> bordée côté lot par une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage.

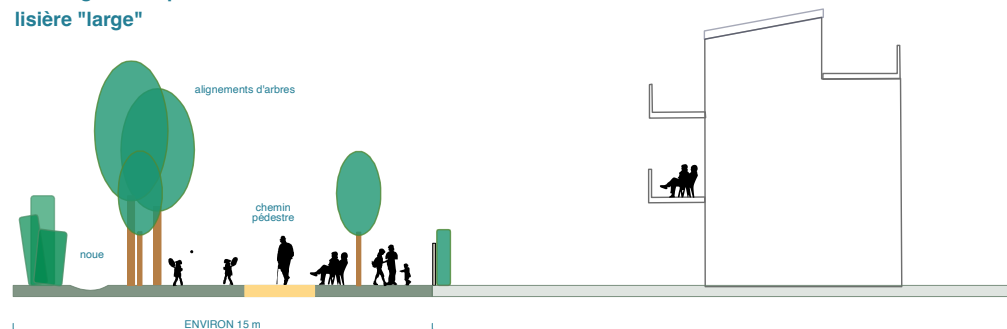
#### Adaptation au sens de la pente > lisière en point haut



#### Adaptation au sens de la pente > lisière en point bas



#### Aménagements possible au sein d'une lisière "large"



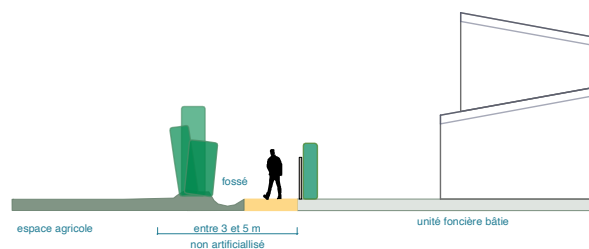
**L2**

### LISIÈRE en bordure des quartiers d'habitat

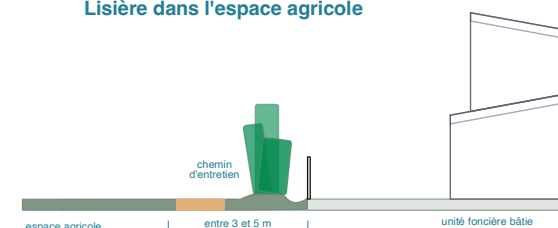
> entre 3 et 5 m non artificialisé et planté  
entre l'espace agricole et le lot ;

> la plantation de la haie est assurée par l'aménageur  
> le dispositif fossé/tales est adapté à la pente

#### Lisière dans l'opération d'aménagement



#### Lisière dans l'espace agricole



## LES ORIENTATIONS PARTICULIERES

### ✓ Abords de la RD613

Cet axe historique autour duquel s'organise l'urbanisation des principaux pôles de Valès dunes, a vocation à **devenir une avenue urbaine**, bordée d'alignement d'immeubles avancé de voies cyclo-pédestres et d'alignements d'arbres, déclinant la typologie dès à présent mise en œuvre à l'entrée ouest de Cagny : mêmes arbres (suivant un ou deux alignements) ; même pas de plantation ; même aménagement pour les piétons et les cyclistes.

Deux alignements d'arbres

+ haie basse taillée

+ voie cyclable

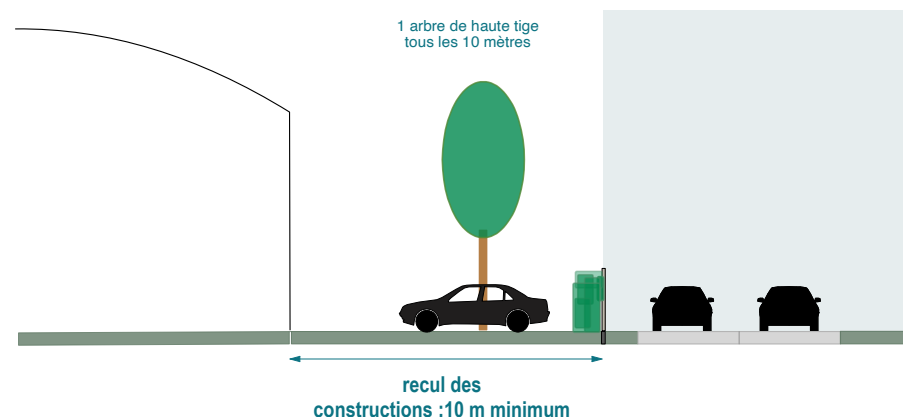


Ces aménagements à venir donneront ainsi une cohérence paysagère à toute la traversée du territoire communautaire. Elle sera renforcée par les choix de mobiliers urbains de chaque commune. Ainsi, plusieurs principes seront mis en place :

- Devant un ensemble résidentiel fermé ou une zone d'activités sans accès pédestre depuis la RD613 : un double alignement d'arbres formera le premier plan paysager ;
- Devant des immeubles ouvrant sur la voie (avec des commerces et services en rez-de-chaussée) : un simple alignement d'arbres sera possible.

### ✓ Abords des autres grandes routes du territoire (RD40, RD41, RD60, RD230, ...)

Afin de développer la couverture arborée et d'améliorer la qualité des paysages de bord de voies, la lisière sera plantée, côté parcelle privative, d'arbres de haute tige en alignement et d'une haie en clôture.



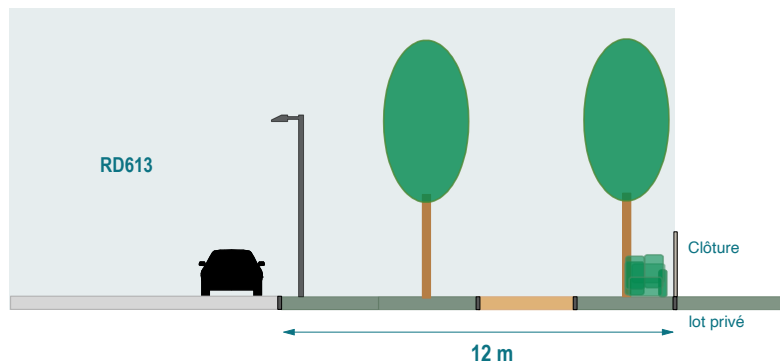
### ✓ Abords de la voie ferrée

Ces espaces de recul, préservés de la construction et de l'aménagement aux abords de la voie ferrée (sur laquelle les flux pourraient augmenter à moyen terme) ont vocation à être plantés pour former un premier plan paysager.

La densité et la hauteur des plantations seront adaptées à leur situation au nord ou au sud des constructions.

Leur imperméabilisation réduite contribuera à la qualité écologique.

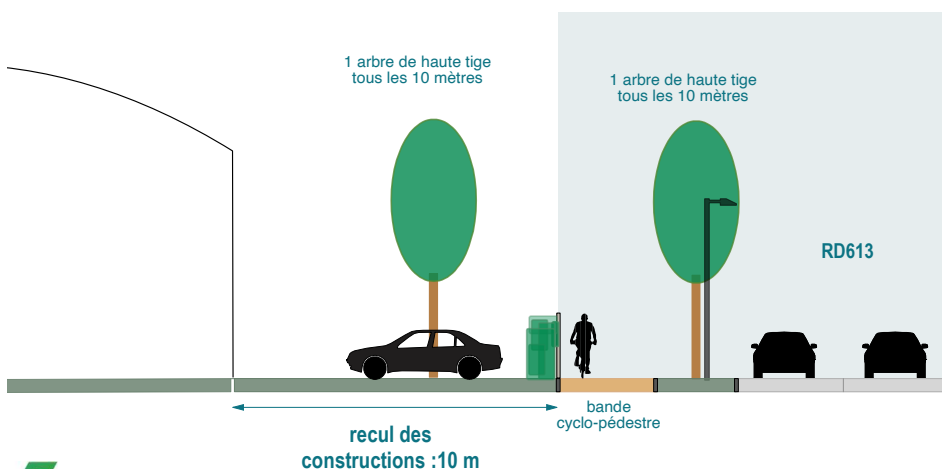
Cagny - Entrée Ouest  
état existant



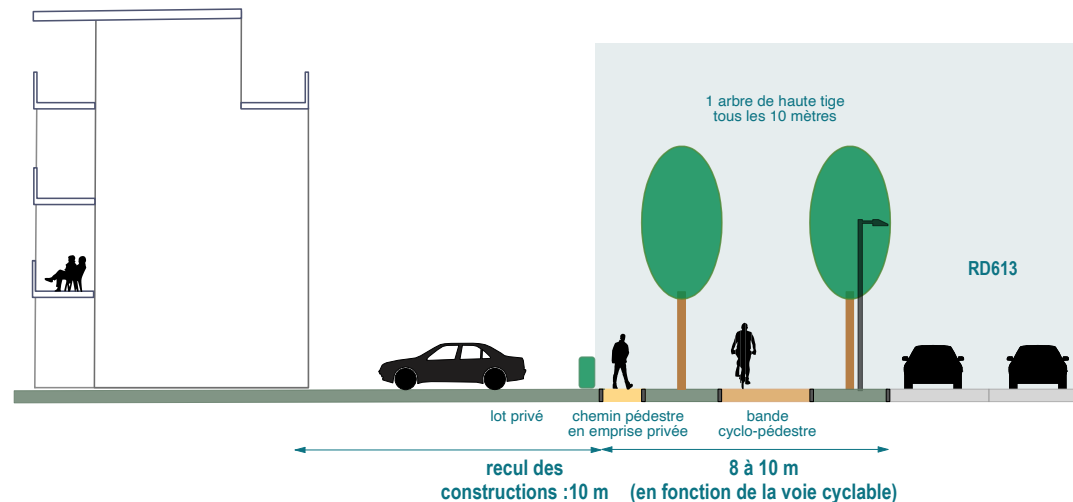
# COUPES DE PRINCIPE :

A mettre en place lors de nouveaux aménagements :

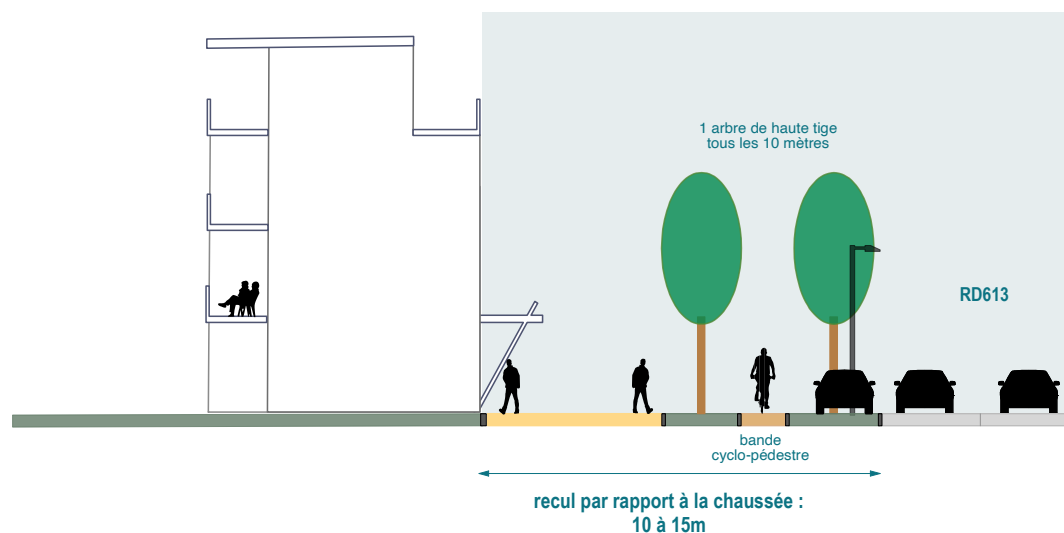
Double alignement partagé sur les emprises publiques et privées  
avec recul réduit des constructions sans accès direct sur la voie



## Double alignement devant un immeuble résidentiel



Double alignement avec recul réduit  
du fait des accès publics en rez-de-chaussée





## – OAP-P2 –

### Prise en compte des gammes colorées des paysages bâtis

#### Le contexte

Deux gammes colorées traditionnelles sont présentes sur les façades des bâtiments vernaculaires du territoire :

**a - Dans la plaine :** La palette de couleurs est dominée par les teintes claires en façade : blanc-beige, grège ou presque ocre des pierres ou moellons de calcaire, que complète des huisseries longtemps blanches, mais aujourd'hui souvent grises ou couleur bois.



**b- A l'est du territoire,** l'architecture des constructions est influencée par celle du Pays d'Auge. Les matériaux utilisés sont le bois brun, la pierre calcaire, la brique et il est même possible de voir des maisons en torchis. Ce mélange de matériaux donne une gamme colorée plus orangée avec des marrons, des rouges briques, et des ocres rouges.



Pour les toitures, le gris-bleuté de l'ardoise domine, mais on compte aussi le brun des tuiles vieilles, surtout à l'ouest, le rouille-grisé des tôles sur les bâtiments agricoles, le ton « champagne » (rouge-orangé) des toitures de tuiles plus récentes.

#### Le cadre réglementaire

Le PLUi organise la préservation et le confortement du patrimoine bâti et paysager du territoire. Il l'a pour cela repéré sur le règlement graphique et a défini des règles de préservation à l'article 6.1 des règles communes.

Pour mettre en œuvre cet objectif, l'orientation thématique qui suit précise les gammes colorées dominantes à respecter pour les constructions situées ou à venir dans l'environnement de quartiers ou d'ensembles bâtis de caractère.

#### La finalité de l'orientation

- ✓ **Préserver ou restaurer la typicité des lieux ;**
- ✓ **Harmoniser les couleurs des nouvelles constructions avec les dominantes colorées du paysage environnant et celles des constructions anciennes de qualité.**

#### L'orientation

De manière à inscrire les rénovations et les nouvelles constructions, sans rupture, dans le paysage\*, dans les ensembles de constructions (ou à leurs abords), où existe une harmonie résultant du patrimoine ancien :

- Les façades présenteront des teintes rabattues dans les nuances colorées du patrimoine ancien, quels qu'en soient les matériaux : enduits, pierres, bardages aspect bois ou aspect zinc, ...
- Concernant les façades enduites : leur couleur dominante sera choisie parmi les teintes ci-dessous, en cohérence avec le patrimoine bâti environnant ; Il ne sera pas utilisé plus de deux teintes par construction (non comprise celle des encadrements de fenêtres) ; La seconde teinte sera réservée à la mise en valeur de modénature, de volumes ou plans secondaires.

\* sous réserve des prescriptions spécifiques retenues par l'Architecte des Bâtiments de France

La gamme colorée à respecter pour les façades est complétée par les nuances de bois naturel, de cuivre, de bronze, de laiton ou de gris pour des éléments architecturaux particuliers ou secondaires.

La teinte des couvertures sera choisie en fonction de la teinte dominante dans l'environnement bâti.

Les teintes d'huissieries et menuiseries seront choisies en harmonie avec celles des façades ; Les teintes vives sont proscrites, les teintes neutres préférées. Elles seront harmonieuses avec l'existant dans le cas de restauration.

## La mise en œuvre de l'orientation

*Pour faciliter la désignation des couleurs et éviter les altérations qui pourraient être dues à la reprographie, il est fait référence à des gammes de fabricants (consultables sur Internet). Elles sont duplicables chez les autres fabricants.*

## Illustration des gammes colorées

Référence Weber et Broutin :



212 – Terre  
Beige



012 – Brun



215 – Ocre  
rompu



013 – Brun foncé



600 – Beige sisal

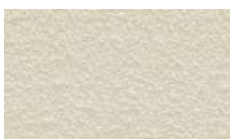


319 – Terre  
brûlée

Référence Produits de Revêtement du Bâtiment (PRB) :



901 – Berry



012 – Vallée de  
Sèvres



037 – Camargue



040 - Cévennes



018 – Ile de  
France



933 – Tenere

## – OAP-P3 –

### Insertion des équipements techniques dans les paysages (dont ceux pour la production d'ENR)

#### Le contexte

La loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER), promulguée le 10 mars 2023 promeut un développement accéléré de la production d'énergies renouvelables, en prévoyant en particulier l'identification de zones potentiellement propices à l'implantation d'énergies renouvelables sur les communes.

En compatibilité avec la loi, le PLUI retient des dispositions dans le règlement et les présentes orientations, pour organiser l'implantation de ces nouvelles installations, en permettant une juste insertion dans le grand paysage et dans le cadre de vie des habitants du territoire.

Elles concernent les projets d'installations solaires et d'éoliennes, de méthanisateurs et tout autre projet lié à la production d'énergie dite « verte ».

Les antennes de téléphonie sont aussi prises en compte dans ce chapitre, vu les enjeux similaires qu'elles soulèvent.

#### La finalité de l'orientation

- ✓ **Développer le recours aux énergies renouvelables en préservant la qualité du cadre de vie des habitants du territoire ;**
- ✓ **Faciliter le développement du recours à l'énergie solaire, sans porter atteinte aux terres valorisables par l'agriculture ;**
- ✓ **Encadrer l'évolution de la production d'énergie éolienne pour préserver les espaces d'intérêt naturels et paysagers et ne pas aggraver les nuisances sur les secteurs d'habitat déjà concernés.**

#### La mise en œuvre de l'orientation

Les demandes d'autorisation préciseront les équipements projetés et les mesures d'insertion paysagères prises par rapport au voisinage.

#### L'orientation

Les projets éviteront toute implantation qui porterait atteinte au patrimoine naturel majeur du territoire et à sa trame verte et bleue. Ils préciseront les mesures prises pour l'insertion des installations dans le paysage : franges plantées, masques, implantation des installations, ...

#### ENERGIE SOLAIRE

Elle est abondante et facilement mobilisable dans le territoire. Sur les bâtiments, elle peut être captée de façon « passive » par l'orientation judicieuse des fenêtres (voir les recommandations « bio-climatisme ») ou « active » par des équipements techniques (panneaux solaires pour la production d'électricité / capteurs solaires pour la production d'eau chaude).

Pour installer des panneaux solaires :

- ✓ Consulter le cadastre solaire : [soleil14.cadastre-solaire.fr](http://soleil14.cadastre-solaire.fr) ;
- ✓ Projeter des bâtiments avec des toitures adaptées à l'implantation de panneaux solaires (orientation ; pente ; portance) ;
- ✓ Limiter les masques en implantant judicieusement les arbres sur les parcelles et en prenant en compte la règle  $L \geq 3H$  pour une toiture au sud ;
- ✓ Étudier l'intégration paysagère des panneaux : implantation en façade ou en toiture, couleur de toiture, ...
- ✓ Penser aux ombrières de parking, carports solaires, pare-soleil solaire, ...

Pour l'implantation d'installations solaires au sol :

- ✓ Rappel : elle est réservée aux terrains qui ne peuvent pas être valorisés par l'agriculture ;
- ✓ Elles seront insérées dans le paysage grâce à des plantations en ceinture (haies épaisses, boisements, ...).

#### Pour information

ANTENNES DE TELEPHONIE : Voir en annexe documentaire le Guide pratique Antennes Relais



## THÈME 3 : ECOLOGIE



- OAP-E1** Maintenir la cohérence du maillage de haies et conforter ses fonctionnalités
- OAP-E2** Préserver globalement la couverture boisée de VED
- OAP-E3** Préserver le maillage de mares qui assure la régulation des eaux pluviales et contribuent à la biodiversité
- OAP-E4** Essences végétales à planter ou éviter

## – OAP-E1 –

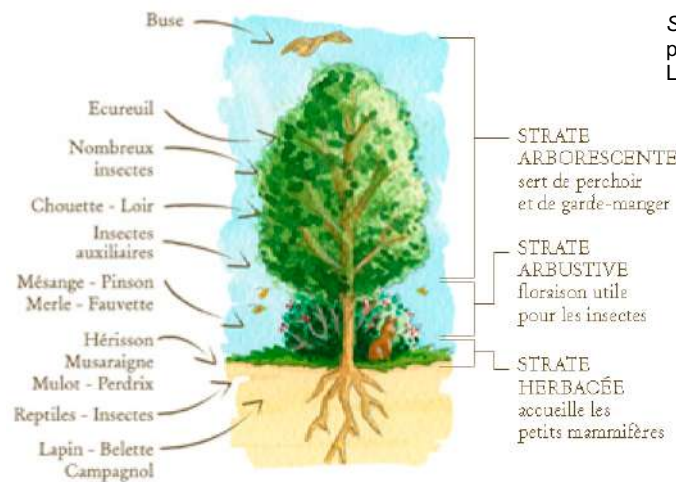
### Maintenir la cohérence du maillage de haies et conforter ses fonctionnalités

#### Les intérêts et le cadre réglementaire

Les haies et plus particulièrement le maillage qu'elles forment dans le bocage, remplissent plusieurs fonctions : écologiques, paysagères, agricoles, ...Elles sont liées à leur structure, leur composition et densité végétales, leurs liens écologiques avec les autres éléments du bocage, etc. On retiendra :

- **une fonction paysagère** : l'arbre et la haie jouent un rôle structurant pour les paysages ;
- **une fonction hydrologique et hydraulique** : les haies sont des régulateurs hydrologiques importants, par leur rôle lors de l'infiltration de l'eau dans le sol. Les haies implantées sur les flancs de pentes, même faibles, freinent l'écoulement de l'eau et facilitent son infiltration. Les systèmes haie / talus / fossé sont particulièrement efficaces ;
- **une fonction de protection des sols** : l'enracinement des haies permet de stabiliser les sols, de limiter le ruissellement des eaux, des boues, de piéger les particules érodées et ainsi de préserver le capital agronomique des sols. En bordure de cours d'eau, les racines maintiennent les berges ;
- **une fonction de brise-vent** : selon les modes d'entretien et les essences, la haie peut atténuer les courants d'air, réduire l'érosion éolienne et protéger les cultures d'importantes variations climatiques. L'effet brise-vent dépend de sa hauteur et de sa largeur, de sa composition végétale et de sa densité ;
- **une source de biodiversité** : les haies fournissent nourritures, abris et sites de reproduction à de nombreuses espèces animales et végétales. Le réseau de haies a de plus une fonction de corridor écologique en facilitant la circulation des différentes espèces.

- **un intérêt économique et récréatif** : les haies peuvent également assurer une production de bois et la production de baies (mures, sureau, châtaignes, noisettes, etc.).



Source : Inventaire régional des paysages bas-normands – Tome 2 – L'arbre et la haie – brunet P., 2004.

Le PLUI a retenu deux niveaux de protection réglementaire pour le réseau de haies :

- la première en « espace boisé classé » au titre de l'article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Elle interdit la suppression des haies ainsi classées et imposent la restauration des parties dégradées ;
- la seconde par un repérage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, assorti de règles (article 6.2 du règlement) qui précisent les cas (par exception) autorisant la suppression de tout ou partie d'une haie repérée, sous réserve d'une compensation à proximité à fonctionnalités équivalentes.

L'orientation qui suit précise les conditions de mise en œuvre de ses compensations., en application du principe EVITER-RÉDUIRE-COMPENSER.



## La finalité de cette orientation thématique

- ✓ **Préserver la cohérence et les fonctionnalités du réseau de haies :**
  - **En renforçant les continuités écologiques,**
  - **En limitant les ruissellements et coulées de boues,**
  - **En préservant l'intérêt paysager du maillage et sa fonction de protection contre les vents ;**
- ✓ **Les rétablir, si elles sont ou doivent être altérées.**

## L'orientation

**Les haies repérées au règlement graphique, dont la suppression totale ou partielle est autorisée par les conditions fixées à l'article 6-2 du règlement, devront faire l'objet d'une compensation, à linéaire et fonctionnalités au moins équivalentes et ce à proximité.**

**Les schémas ci-après localisent les haies à préserver et précisent leur fonctionnalité dominante.**

La compensation sera proposée pour répondre à tout ou partie des objectifs suivants, partant des fonctionnalités de la haie à supprimer :

- Renforcer ou restaurer le maillage de haies particulièrement celui jouant un rôle dans la gestion hydrologique et dans les continuités écologiques.
- Renforcer ou restaurer le maillage de haies au sein des périmètres de protection de captage (existant ou à venir) et des aires d'alimentation de captage afin de préserver la qualité de l'eau.
- Renforcer ou restaurer le maillage de haies au sein des zonages du patrimoine naturel pour renforcer le réseau écologique auquel elles contribuent.

La compensation sera mise en œuvre sur la base des principes suivants :

- Sélectionner des essences indigènes et variées (> voir tableau des essences en annexe) ;
- Disposer une largeur suffisante, en fonction du contexte ;

- Planter les trois strates que sont les strate herbacée, avec de jeunes plants pour une meilleure adaptation à l'environnement local ;
- Mettre en œuvre des dispositifs talus-fossés en fonction du contexte ;
- Réaliser leur entretien hors des périodes de reproduction des espèces qui nichent dans les haies (de mi-mars à mi-août) ;
- Préserver une distance d'exploitation en labours suffisante (>5m) pour préserver son système racinaire.

## La mise en œuvre de l'orientation

Les haies intégrées au repérage ont été ciblées selon leurs fonctionnalités dominantes. Le règlement impose leur maintien ou, si leur destruction s'avère indispensable, leur relocalisation à proximité. Ceci devant permettre l'évolution des pratiques agricoles ou la création d'aménagements ou de constructions en ne modifiant qu'à la marge le réseau et ses fonctionnalités.

Ainsi :

- Chaque intervention prendra en compte le réseau bocager dans son ensemble et non la haie de façon unitaire ; Lors de chaque projet susceptible d'avoir un impact sur le réseau de haies, une réflexion sera engagée pour choisir les actions permettant de maintenir une cohérence dans le maillage ;
- Chaque haie abattue sera compensée par des replantations au moins équivalentes en termes de linéaire et de fonction (> voir les cartes de repérage ci-après) ;
- Les caractéristiques paysagères et écologiques associées au contexte seront maintenues, notamment au regard des services rendus (cf. ci-après).



## Réseau de haies

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de  
la Communauté de Communes Val Es  
Dunes (14)

### Légende

- Haies EBC
- Haies d'intérêt écologique
- Haie d'intérêt hydrologique
- Périmètre intercommunal
- Limites communales







## Réseau de haies

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de  
la Communauté de Communes Val Es  
Dunes (14)

### Légende

- Haies EBC
- Haies d'intérêt écologique
- Haie d'intérêt hydrologique
- Périmètre intercommunal
- Limites communales





## Réseau de haies

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de  
la Communauté de Communes Val Es  
Dunes (14)

### Légende

- Haies EBC
- Haies d'intérêt écologique
- Haie d'intérêt hydrologique
- Périmètre intercommunal
- Limites communales







## Réseau de haies

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de  
la Communauté de Communes Val Es  
Dunes (14)

### Légende

- Haies EBC
- Haies d'intérêt écologique
- Haie d'intérêt hydrologique
- Périmètre intercommunal
- Limites communales





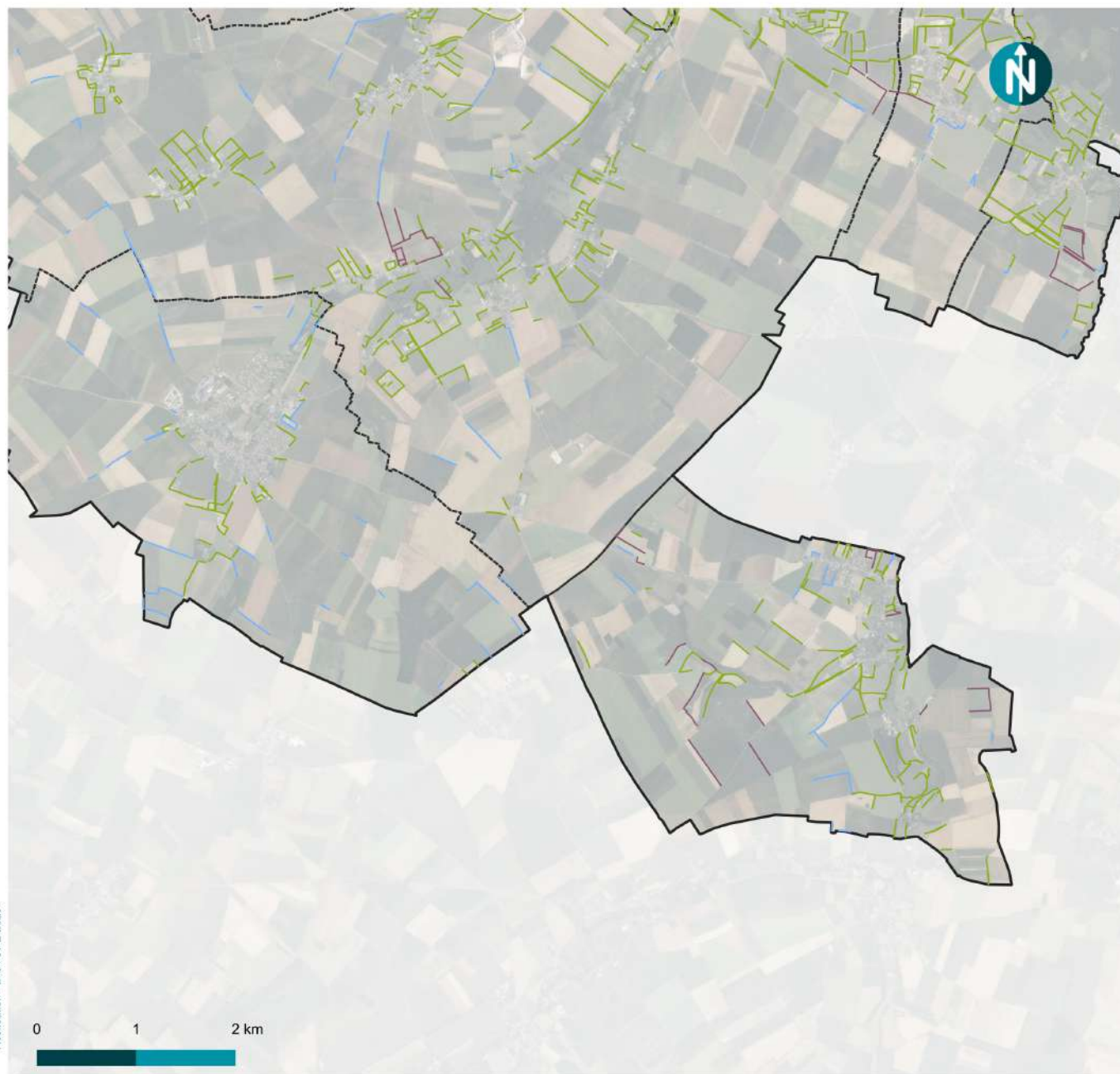


## Réseau de haies

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de  
la Communauté de Communes Val Es  
Dunes (14)

### Légende

- Haies EBC
- Haies d'intérêt écologique
- Haie d'intérêt hydrologique
- Périmètre intercommunal
- Limites communales



## – OAP-E2 –

### Préserver globalement la couverture boisée de VED

#### Le contexte et le cadre réglementaire

La couverture arborée de VED est faible (un peu moins d'un millier d'hectares soit 5% du territoire), avec des variations importantes en fonction des secteurs. Elle comprend quelques ensembles boisés de grandes dimensions, de petits boisements rares et résiduels dans la plaine exploitée, des plantations dans les marais de Vimont ou Chicheboville, et de nombreux parcs autour d'anciennes grandes propriétés bâties.

Le code forestier soumet à autorisation le défrichement des massifs boisés d'au moins 4 ha et à une autorisation au cas-par-cas de ceux compris entre 0,5 et 4 ha.

En conséquence, pour assurer la préservation globale de la couverture boisée de VED, le PLUI a retenu :

- un repérage sur le règlement graphique des grands boisements, soumis à l'application du Code Forestier, afin que, s'il devait faire l'objet de déboisements partiels, ceux-ci puissent être compensés ;
- une protection en « espace boisé classé » au titre de l'article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, pour ceux dont on souhaite la stricte protection du fait de leur rareté et/ou leur intérêt écologique et paysager.

L'orientation qui suit précise les conditions de mise en œuvre de compensations, en application du principe EVITER-RÉDUIRE-COMPENSER.

#### La finalité de cette orientation thématique

- ✓ **Préserver la couverture arborée du territoire, lorsqu'elle présente un intérêt écologique et/ou paysager ;**
- ✓ **Prendre en compte les enjeux hydrologiques et écologiques propres aux marais, en cohérence avec leur plan de gestion.**

#### L'orientation

La suppression de boisements ayant fait l'objet d'un repérage engage à une replantation en compensation, à fonctionnalité écologique équivalente, sauf si elle était bénéfique à la biodiversité d'un espace.

La compensation sera proposée pour répondre à tout ou partie des objectifs suivants, partant des fonctionnalités du boisement à supprimer :

- Renforcer ou créer des boisements contribuant la continuité de la trame verte et bleue,
- Renforcer ou créer les boisements contribuant à la stabilité des sols,
- Renforcer ou créer les boisements contribuant à la maîtrise des inondations.

#### La mise en œuvre de l'orientation

Elle sera mise en œuvre en concertation avec les services de l'Etat en charge de l'application du Code Forestier.



## – OAP-E3 –

### Préserver le maillage de mares qui assure la régulation des eaux pluviales et contribuent à la biodiversité

#### Le contexte et le cadre réglementaire

Les mares sont des petites étendues d'eau stagnante (de moins d'un demi-hectare) de faible profondeur, caractérisées par l'absence de système de vidange, d'origine naturelle ou anthropique, dans des dépressions imperméables, en tout contexte (rural, péri-urbain voire urbain), alimentées par les eaux pluviales voire parfois par les nappes phréatiques.

Elles jouent un rôle important, autant pour l'accueil de la biodiversité que pour la lutte contre les inondations (rôle de rétention des eaux lors des événements pluvieux).

Le Code de l'Environnement (article R.214-1) prévoit que l'assèchement, le remblaiement, l'imperméabilisation et la submersion des mares peuvent être soumis à déclaration ou autorisation environnementale en fonction de la surface concernée. Tout impact implique une mesure compensatoire.

#### La finalité de cette orientation thématique

- ✓ **Préserver et restaurer les mares existantes ;**
- ✓ **Recréer des « ouvrages » rendant les mêmes services hydrauliques et biologiques.**

#### L'orientation

Les mares repérées au règlement graphique, seront préservées et restaurées, ou compensées à proximité et à fonctionnalités équivalentes, comme indiquées ci-après, lorsque leur suppression est indispensable à la réalisation d'un aménagement ou d'une construction autorisée par le règlement.

Autant que possible, il sera créé de nouvelles mares au sein des coulées vertes des nouveaux quartiers.

La compensation ou création respectera les principes suivants :

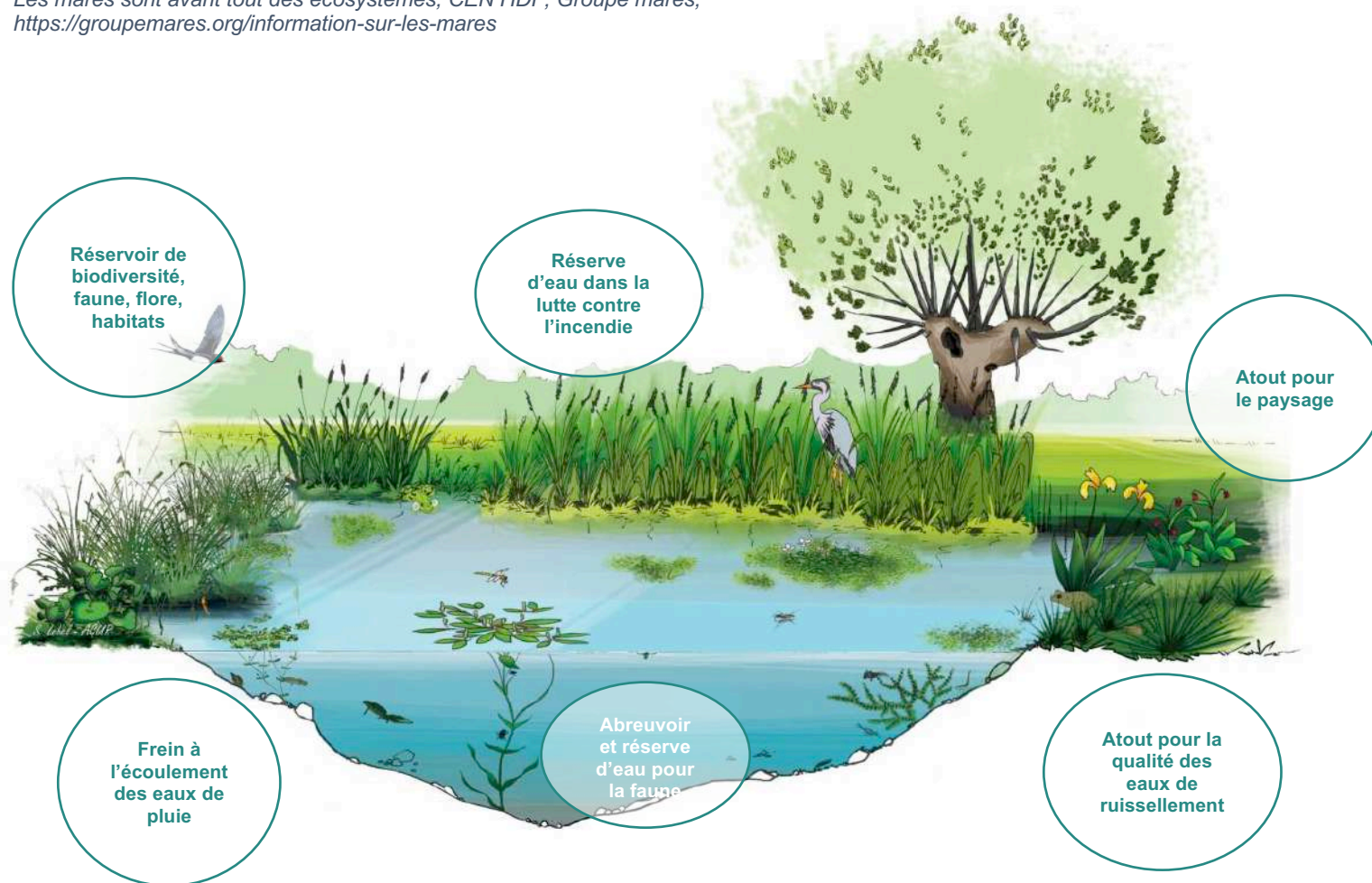
- S'assurer des possibilités d'alimentation en eau, au moins sur la période hivernale (nappe, fossé, pentes, toitures, etc.) ;
- Positionner, de préférence, la mare au sein d'un espace enherbé ou seulement partiellement boisé (une mare en sous-bois s'envase rapidement) ; Prévoir une haie ou un roncier au nord de la mare, qui servira de refuge pour les amphibiens l'hiver et de corridor pour la circulation des espèces entre points d'eau.
- Définir une morphologie variée, privilégiant les courbes, les berges en pentes douces (sur au moins 1/3 du pourtour de la mare) et différentes hauteurs d'eau ;
- Ne pas introduire des espèces animales (tortues, poissons, canards...) ou végétales ;
- Assurer son entretien par des opérations d'arrachage, de faucardage ou de curage régulières ;

VOIR POUR INFORMATION : <https://www.pramnormandie.com/boite-a-outil-technique/>

#### La mise en œuvre de l'orientation

Elle sera mise en œuvre en concertation avec les services du Conservatoire d'espaces naturels de Normandie en charge de l'application de la protection et de la restauration des mares.

Les mares sont avant tout des écosystèmes, CEN HDF, Groupe mares, <https://groupemares.org/information-sur-les-mares>





## – OAP-E4 –

### Essences végétales à planter ou éviter

#### Le cadre réglementaire

Les changements climatiques d'une part, la grande disponibilité de nombreuses essences exogènes dans les jardineries d'autre part, incitent à orienter le choix de plantations afin d'assurer leur adaptation aux différentes parties du territoire de VED, aux évolutions climatiques attendues, sans nuisances tant pour la biodiversité locale (espèces exotiques invasives\*) que pour la santé humaine (espèces allergisantes).

Pour cela, on a pris en compte les recommandations diffusées par les services du Département ou de la Région :

- *Liste d'espèces éligibles pour les aides à la plantation de haies diffusées par le Département du Calvados,*
- *Recommandation du Conseil Scientifique régional du Patrimoine Naturel de Normandie ;*
- *Liste de l'Observatoire des plantes exotiques envahissantes de Normandie.*

*\* Il s'agit d'une espèce introduite par l'homme volontairement ou involontairement sur un territoire hors de son aire de répartition naturelle, et qui menace les écosystèmes, les habitats naturels ou les espèces locales. En effet, en l'absence d'agents de contrôle sur le territoire (prédateurs, pathogènes...), elles sont très compétitives et peuvent se substituer à la flore indigène.*

#### La finalité de cette orientation thématique

- ✓ **Permettre la pérennité et la qualité des plantations par le choix d'espèces adaptées au territoire et à l'évolution prévisible du climat ;**
- ✓ **Éviter la plantation et la propagation d'espèces (exotiques) envahissantes ;**
- ✓ **Éviter la plantation d'espèces allergisantes.**

#### L'orientation

Choisir les essences à planter dans les listes ci-après.

Prendre des mesures pour lutter contre la propagation des espèces exotiques envahissantes.

#### La mise en œuvre de l'orientation

Consulter les listes d'espèces adaptées au territoire et celles à éviter avant toute plantation.

Éviter la dissémination des espèces exotiques envahissantes en suivant, dans le cadre des projets d'aménagement, les préconisations de gestion suivantes :

- Repérer les espèces envahissantes avant le démarrage des travaux ;
- Éradiquer les stations d'espèces envahissantes avant le début du chantier. Les méthodes seront adaptées à chaque type d'espèce ;
- Identifier et signaler toute station au cours du chantier : balisage et signalisation ;
- Nettoyer le matériel et les engins (en particulier les godets, roues, chenilles) après chaque passage sur une zone contaminée.



## RECOMMANDATIONS : Guide technique des haies

(Source : Conseil Départemental du Calvados) :

Guide technique

# Les haies bocagères



Fiche n°1

# Les rôles de la haie



## Les rôles de la haie

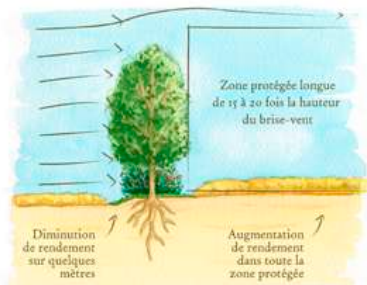
### 1. Protéger contre le vent

Une haie constituée d'arbres et arbustes caducs protège du vent bétail, cultures et bâtiments.

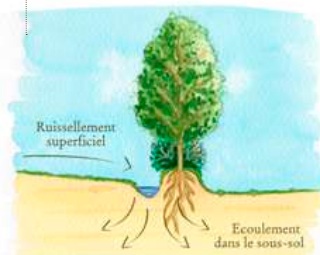
La haie permet de :

- diminuer de 30 à 50% la vitesse du vent,
- réduire de 20 à 30% l'évaporation,
- élever la température de l'air de 1 à 2 °C en saison froide,
- procurer un meilleur rendement en amont des cultures et une meilleure production des élevages et assurer une meilleure protection des bâtiments et des habitations.

Le vent est freiné par une haie brise-vent "semi-perméable" sans création de tourbillons nuisibles



Les eaux de ruissellement sur et dans le sol sont freinées par l'ensemble fossé-talus.



### 2. Réguler le régime des eaux

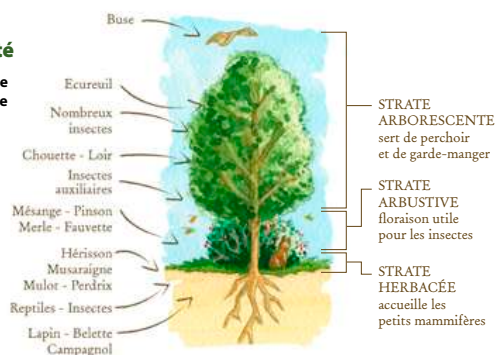
La haie, associée au talus et au fossé, interrompt le cheminement de l'eau à l'intérieur d'un bassin versant, favorisant son infiltration et limitant ainsi l'intensité des crues et le transfert des polluants aux cours d'eau.

Ce ralentissement permet à l'eau de s'infiltrer vers les nappes profondes. Une partie des nitrates et autres polluants est absorbée par les racines des arbres du talus.

### 3. Préserver la biodiversité

Une haie, constituée d'une multitude d'espèces végétales et associée à une banquette herbeuse, contribue à la richesse du milieu naturel.

Le maillage bocager est, par ailleurs, un élément déterminant de maintien des continuités écologiques. De nombreuses espèces d'oiseaux, d'insectes, de petits mammifères souvent utiles à l'agriculture, trouvent dans la haie abri, nourriture et lieu de reproduction. Le gibier en profite également.



## UN RÔLE CAPITAL DANS LE PAYSAGE



### 4. Construire le paysage

Le réseau des haies joue un rôle capital dans le paysage. Il marque le parcellaire en suivant les limites de propriété et contribue de manière déterminante à l'identité du territoire départemental.

La haie participe aussi à la reconstruction des paysages après un aménagement foncier ou l'installation de nouvelles constructions (bâtiments agricoles, etc.).

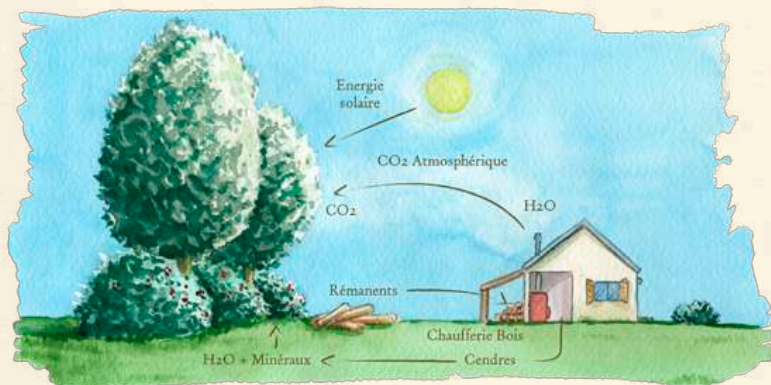


Chemin bordé de haies.



## Les rôles de la haie

UNE SOURCE D'ÉNERGIE NEUTRE VIS À VIS DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE



### 5. Produire de l'énergie et des matériaux

La haie est source de production de bois.

✓ Du bois d'œuvre :

La production de bois obtenue à partir de feuillus comme le chêne, le merisier, le châtaignier, est utilisée pour la charpente ou le sciage.



Déchetage du bois.

✓ Du bois de chauffage (cf. fiche n°2) :

Autrefois source principale d'énergie, le bois a, après guerre, laissé sa place aux énergies fossiles. Aujourd'hui, utilisé sous différentes formes (bûches, bois déchiqueté) il retrouve sa place avec la hausse du coût des énergies fossiles, grâce à son caractère renouvelable et son absence de contribution au réchauffement climatique.

En effet, les émissions de gaz carbonique (CO<sub>2</sub>) issues de la combustion du bois sont consommées par les arbres en croissance grâce au phénomène de photosynthèse (cycle du carbone renouvelable).

Conseil Général  
Calvados

D.G.A.  
Développement  
et Environnement

Direction de l'environnement et de la biodiversité  
Tél. : 02 31 57 15 68 - [www.calvados.fr](http://www.calvados.fr)

Fiche n°2

## Le bois déchiqueté



Conseil Général  
Calvados

DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA BIODIVERSITÉ



## Le bois déchiqueté

### La production de bois déchiqueté

Issu notamment de l'entretien des haies bocagères, ce bois se présente sous la forme de plaquettes obtenues par découpe franche sous l'action des couteaux d'une déchiqueteuse.



Plaquettes de bois déchiqueté.

Les plaquettes doivent ensuite être stockées dans un endroit sec et aéré pendant 4 à 6 mois avant d'être utilisées.

Au départ destinée aux exploitants agricoles, producteurs et consommateurs directs ou aux grosses unités collectives, la filière s'élargit progressivement vers les particuliers sous l'égide de communautés de communes ou de sociétés collectives.

Pour gérer durablement votre patrimoine de haies sans pénaliser les autres intérêts du bocage (cf. fiche n°1), des plans de gestion peuvent être réalisés par des techniciens spécialisés, généralement à l'échelle d'une exploitation agricole, afin d'en évaluer la production annuelle nette renouvelable.

## Quelques chiffres

100 mètres linéaires de haies bocagères = 15 à 60 m<sup>3</sup> humides (\*mètre cube apparent de plaquettes)

Coût de production agricole d'un m<sup>3</sup> sec : 22 € HT

4 m<sup>3</sup> secs = 1 tonne sèche de plaquettes = 360 litres de fioul = 3 500 kWh d'électricité

Coût de l'énergie / kWh (tenant compte du rendement des appareils)  
Bois déchiqueté = 2.6 cts / kWh  
Fioul domestique = 6.3 cts / kWh  
Électricité = 10.5 cts / kWh

Coût d'une chaudière à bois déchiqueté 30 kW : 8 000 à 16 000 € HT

Source : FD CUMA du Calvados



Une coupe de haie au lamier à scie.

L E B O I S D É C H I Q U E T É

## Pourquoi se chauffer au bois déchiqueté ?

### Avantages :

- chaudières à alimentation automatique.
- autonomie : variable en fonction de la taille du silo de stockage et des besoins en chaleur - 600 litres : 2 à 3 jours, 30 m<sup>3</sup> : 4 mois.
- rendement élevé : 85 %, faible production de cendres : 1 à 2 % du tonnage consommé.
- possibilité d'alimentation par des réseaux de production locaux, participant à la préservation du bocage et ne contribuant pas à l'effet de serre.
- énergie renouvelable si la ressource est gérée de manière raisonnée.

### Contraintes :

- nécessite un espace suffisant pour recevoir la chaudière, la trémie d'alimentation et le dispositif de stockage.
- implique une bonne qualité de bois déchiqueté (sans cailloux ni terre).

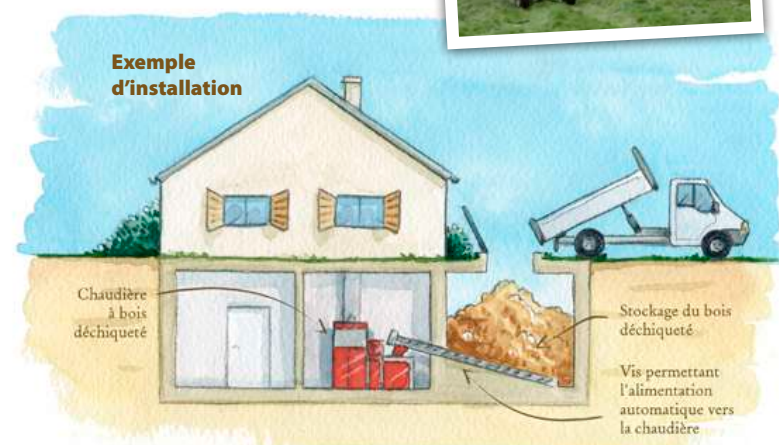
### Que chauffe-t-on avec une chaudière à bois déchiqueté ?

- des structures collectives,
- des maisons d'habitation,
- des groupes d'habitations par l'intermédiaire d'un réseau de chaleur enterré,
- des bâtiments agricoles : eau de salle de traite, fromageries, poulaillers, porcheries, ateliers d'élevage de veaux, séchoirs de fourrage...

Déchiquetage des branches coupées.



### Exemple d'installation



## Se renseigner sur les filières existantes

### Contacts :

**Conseil général du Calvados**  
Direction de l'environnement  
et de la biodiversité

Adresse postale :  
BP 20520 - 14035 CAEN CEDEX 1  
23-25, boulevard Bertrand  
14 000 CAEN  
Tél. : 02 31 57 15 68  
[www.calvados.fr](http://www.calvados.fr)

### Chambre Départementale d'Agriculture du Calvados

ZAC Route de Caen  
Saint-Martin des Entrées  
14 406 BAYEUX CEDEX  
Tél. : 02 31 51 66 33  
[www.webagri14.com](http://www.webagri14.com)

### Fédération départementale des Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole (CUMA)

1, rue d'Hermia  
14 209 HÉROUVILLE SAINT-CLAIR CEDEX  
Tél. 02 31 53 55 15  
[www.ouest.cuma.fr](http://www.ouest.cuma.fr)

### Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME)

Citis «Le Pentacle» - Avenue de Tsukuba  
14 209 HÉROUVILLE SAINT-CLAIR CEDEX  
Tél. : 02 31 46 81 00  
[www.basse-normandie.ademe.fr](http://www.basse-normandie.ademe.fr)

### Espaces Info-Énergie Basse-Normandie Biomasse Normandie

19, quai de Juillet  
14000 CAEN  
Tél. : 02 31 34 24 88  
[info@biomasse-normandie.org](mailto:info@biomasse-normandie.org)



Déchiage des  
branches coupées.

Conseil Général  
  
Calvados

D.G.A.  
Développement  
et Environnement

Direction de l'environnement et de la biodiversité  
Tél. : 02 31 57 15 68 - [www.calvados.fr](http://www.calvados.fr)

Fiche n°3

# Sélectionner les essences adaptées



Conseil Général  
  
Calvados

DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA BIODIVERSITÉ



## Avant de planter, les bonnes questions à se poser

La plantation d'une haie répond à plusieurs objectifs : paysagers, utilitaires, etc. Pour que, tout au long de sa croissance, la haie puisse satisfaire durablement sa vocation initiale (cf. fiche 1), il importe de bien réfléchir le projet au départ, en prenant en compte les aspects suivants.

## Les configurations au sol

On distingue les haies à plat des haies sur talus, ces dernières ayant l'avantage de contribuer à la lutte contre l'érosion des sols. Les haies sur talus peuvent également correspondre à la configuration traditionnelle des haies de certains territoires, s'insérant ainsi plus harmonieusement dans le paysage. Elles nécessitent en contrepartie plus de travail du sol.

Haie à plat

Haie sur talus



## S É L E C T I O N D ' E S S E N C E S A D A P T É E S

## L'agencement aérien de la haie

**La hauteur de la haie souhaitée à terme conditionne le nombre de strates à agencer :**

### STRATE 1

arbres de haut jet  
pour une protection  
maximale.

### STRATE 2

arbres en cépée\*  
assurant une protection  
intermédiaire.

### STRATE 3

essences buissonnantes  
pour garnir le pied  
de la haie.



### LES HAIES HAUTES

Strates 1, 2 et 3  
Hauteur de 15 à 25 mètres

**Exemples d'usage :** autour d'une prairie, d'une culture, le long d'un chemin (attention aux racines traçantes).



### LES HAIES MOYENNES

Strates 2 et 3 ou strate 2 seule  
Hauteur de 8 à 15 mètres

**Exemples d'usage en plus de ceux d'une haie haute :** autour d'un verger, d'un bâtiment d'exploitation ou d'une maison, en bordure d'un ruisseau (en veillant au choix d'essences compatibles avec l'équilibre des milieux aquatiques), en bordure d'une route.



### LES HAIES BASSES

Strate 3  
Hauteur de 3 à 5 mètres

**Exemples d'usage :** autour d'un bâtiment d'exploitation ou d'une maison, en bordure d'une route.

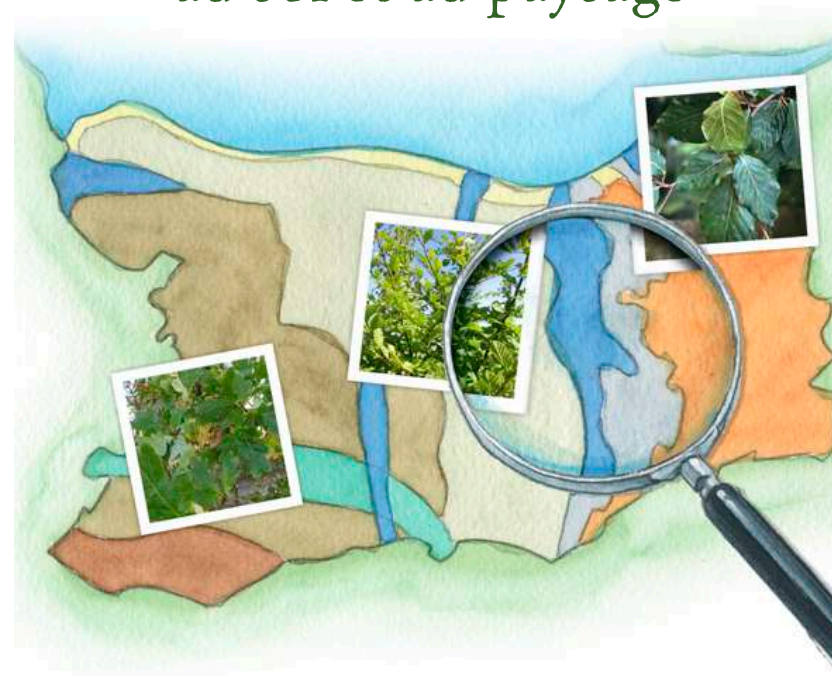


\* Touffe de tiges ou rejet de bois sortant de la souche d'un arbre qui a été coupé.



Fiche n°3 bis

# L'adaptation des essences au sol et au paysage





L'adaptation des essences  
au sol et au paysage

La répartition des essences dans les différents « pays » du département du Calvados obéit à des critères multiples (nature des sols, pluviométrie, embruns sur le littoral, etc.). Pour garantir, là aussi, la pérennité de la haie et sa bonne intégration paysagère, le tableau suivant permet de sélectionner les essences les mieux adaptées au territoire et aux caractéristiques principales des sols concernés.



| STRATES             | ESPÈCES                    | SOLS     |         | HUMIDITÉ |     | PROFONDEUR |             | TERRITOIRES ADAPTES |   |   |   |   |   |   |   |
|---------------------|----------------------------|----------|---------|----------|-----|------------|-------------|---------------------|---|---|---|---|---|---|---|
|                     |                            | ARGILEUX | SABLEUX | FRAIS    | SEC | PROFOND    | SUPERFICIEL | 1                   | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|                     |                            |          |         |          |     |            |             |                     |   |   |   |   |   |   |   |
| Haut-jet - Strate 1 | Alisier torminal           | -        | ♥       | ♥        | -   | -          | ♥           | 1                   | 2 | 3 |   |   |   |   |   |
|                     | Alisier blanc              | -        | ♥       | ♥        | -   | -          | ♥           | 1                   | 2 | 3 |   |   |   |   |   |
|                     | Châtaignier                | ♥        | -       | ♥        | ♥   | ♥          | ♥           |                     |   | 3 | 4 |   | 6 | 7 | 8 |
|                     | Chêne pédonculé            | ♥        | ♥       | ♥        | ♥   | ♥          | ♥           | 1                   |   | 3 | 4 |   | 6 | 7 | 8 |
|                     | Chêne rouvre               | ♥        | ♥       | -        | ♥   | ♥          | ♥           | 1                   |   | 3 | 4 |   | 6 | 7 | 8 |
|                     | Érable sycomore            | ♥        | -       | ♥        | ♥   | ♥          | ♥           |                     | 2 | 3 | 4 |   | 6 | 7 | 8 |
|                     | Frêne commun               | -        | -       | ♥        | ♥   | ♥          | ♥           | 1                   | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|                     | Hêtre vert                 | ♥        | -       | -        | ♥   | -          | ♥           | 1                   |   | 3 | 4 |   | 6 | 7 | 8 |
|                     | Merisier                   | ♥        | ♥       | ♥        | -   | ♥          | ♥           |                     | 1 | 3 | 4 |   | 6 | 7 | 8 |
|                     | Noyer commun               | ♥        | ♥       | ♥        | ♥   | ♥          | ♥           | 1                   |   |   |   |   | 7 |   |   |
|                     | Noyer noir                 | ♥        | ♥       | ♥        | ♥   | ♥          | ♥           | 1                   |   |   |   |   | 7 |   |   |
|                     | Peuplier noir *            | -        | ♥       | ♥        | -   | ♥          | ♥           |                     |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Peuplier tremble *         | -        | ♥       | ♥        | -   | ♥          | ♥           |                     |   |   |   | 5 |   |   |   |
| Cépée - Strate 2    | Sorbier des oiseaux        | ♥        | ♥       | ♥        | ♥   | -          | ♥           | 1                   | 2 | 3 |   |   | 6 |   |   |
|                     | Sorbier domestique         | ♥        | ♥       | ♥        | ♥   | ♥          | ♥           | 1                   | 2 | 3 |   |   | 6 |   |   |
|                     | Tilleul à petites feuilles | -        | -       | ♥        | ♥   | ♥          | ♥           | 1                   |   |   |   |   |   | 7 | 8 |
|                     | Aulne glutineux            | ♥        | -       | ♥        | ♥   | ♥          | ♥           |                     | 2 |   |   | 5 |   |   |   |
|                     | Bouleau verruqueux         | -        | ♥       | ♥        | ♥   | ♥          | ♥           |                     |   | 3 |   | 5 | 6 | 8 |   |
|                     | Cerisier de Sainte- Lucie  | -        | ♥       | -        | ♥   | ♥          | ♥           | 1                   |   | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|                     | Charme commun              | -        | ♥       | ♥        | ♥   | ♥          | ♥           | 1                   |   | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|                     | Châtaignier                | ♥        | ♥       | -        | -   | -          | -           |                     |   | 3 | 4 |   | 6 | 8 |   |
|                     | Érable champêtre           | ♥        | -       | ♥        | -   | ♥          | ♥           | 1                   |   |   |   |   |   | 7 |   |
|                     | If commun                  | ♥        | -       | ♥        | -   | -          | ♥           | 1                   |   |   |   |   |   | 7 |   |
|                     | Poirier franc              | ♥        | ♥       | ♥        | -   | ♥          | ♥           |                     |   |   |   |   |   | 7 | 8 |
|                     | Pommier sauvage            | -        | ♥       | ♥        | -   | ♥          | ♥           |                     |   |   |   |   |   | 7 | 8 |
|                     | Prunier myrobolan          | ♥        | ♥       | ♥        | -   | ♥          | ♥           | 1                   | 2 |   |   |   |   | 7 | 8 |
|                     | Saule blanc                | ♥        | -       | ♥        | ♥   | -          | -           |                     |   |   |   | 5 |   |   |   |
|                     | Saule cendré               | -        | -       | ♥        | -   | -          | -           |                     |   |   |   | 5 |   |   |   |
|                     | Saule marsault             | -        | ♥       | ♥        | ♥   | ♥          | ♥           |                     | 2 |   |   | 5 |   | 7 | 8 |

\* Zone de marais uniquement

♥ : l'essence apprécie    ♥ : l'essence refuse    - : l'essence supporte

R É P A R T I T I O N   D E S   E S S E N C E S



(Cartographie : source BRGM, DDE)

| STRATES             | ESPÈCES                 | SOLS     |         | HUMIDITÉ |     | PROFONDEUR |             | TERRITOIRES ADAPTES |   |   |   |   |   |   |   |
|---------------------|-------------------------|----------|---------|----------|-----|------------|-------------|---------------------|---|---|---|---|---|---|---|
|                     |                         | ARGILEUX | SABLEUX | FRAIS    | SEC | PROFOND    | SUPERFICIEL | 1                   | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|                     |                         |          |         |          |     |            |             |                     |   |   |   |   |   |   |   |
| Bourrage - Strate 3 | Ajonc d'Europe          | ♥        | -       | -        | -   | ♥          | ♥           |                     | 2 | 3 | 4 |   | 6 | 7 | 8 |
|                     | Amélanchier commun      | ♥        | ♥       | -        | ♥   | -          | ♥           | 1                   |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Argousier               | -        | -       | ♥        | -   | -          | ♥           |                     | 2 |   |   |   |   |   |   |
|                     | Bourdaie                | ♥        | -       | ♥        | ♥   | -          | ♥           |                     |   | 3 |   |   | 6 |   |   |
|                     | Buis à feuilles longues | ♥        | ♥       | ♥        | -   | -          | ♥           | 1                   |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Charme commun           | -        | ♥       | ♥        | ♥   | -          | ♥           | 1                   |   | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|                     | Cornouiller sanguin **  | ♥        | -       | -        | -   | ♥          | -           | 1                   |   |   |   | 5 |   |   |   |
|                     | Cornouiller mâle        | ♥        | -       | -        | -   | ♥          | ♥           | 1                   |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Coudrier                | -        | ♥       | ♥        | ♥   | ♥          | -           | 1                   |   | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|                     | Églantier               | -        | ♥       | ♥        | ♥   | ♥          | -           | 1                   |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Fusain d'Europe         | ♥        | -       | ♥        | -   | ♥          | ♥           | 1                   |   | 3 | 4 |   | 6 |   |   |
|                     | Genêt à balais          | -        | ♥       | ♥        | -   | ♥          | ♥           | 1                   |   | 3 | 4 |   |   | 8 |   |
|                     | Houx vert               | ♥        | ♥       | -        | ♥   | -          | ♥           | 1                   |   | 3 | 4 |   |   | 7 | 8 |
|                     | Lilas vulgaire **       | ♥        | ♥       | -        | -   | -          | ♥           | 1                   |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | Nerprun purgatif        | -        | ♥       | -        | -   | -          | ♥           | 1                   | 2 |   |   |   |   | 7 | 8 |
|                     | Prunellier              | ♥        | ♥       | ♥        | ♥   | ♥          | ♥           | 1                   | 2 |   |   |   |   |   |   |
|                     | Tamaris                 | -        | ♥       | -        | -   | -          | -           |                     | 2 |   |   |   |   |   |   |
|                     | Troène vulgaire         | -        | ♥       | ♥        | ♥   | ♥          | -           | 1                   | 2 | 3 | 4 |   |   | 7 | 8 |
|                     | Viorne lantane          | -        | ♥       | ♥        | -   | ♥          | -           | 1                   |   |   |   |   |   | 7 |   |
|                     | Viorne obier            | ♥        | ♥       | ♥        | ♥   | ♥          | ♥           |                     |   |   |   |   | 6 | 7 |   |

\*\* Hors essences ornementales

♥ : l'essence apprécie    ♥ : l'essence refuse    - : l'essence supporte



## Attention à ne pas planter des espèces invasives !

À l'inverse de ces espèces bien adaptées au contexte local, il importe de veiller à ne pas planter d'espèces qui, introduites par le passé, ont tendance à se développer et concurrencer les espèces locales, au détriment de l'équilibre des milieux naturels.



Cytisus aubour



Robinier faux acacia

✓ Dans le Calvados, les essences invasives concernées au titre de la plantation des haies sont le robinier faux acacia et le cytisus aubour (cf. fiche n° 6).

✓ D'autres espèces ligneuses, inadaptées à la plantation en haies, possèdent également ce caractère invasif, tels que le séneçon en arbre, le buddleia ou arbre aux papillons, le rhododendron pontique et le rosier rugueux.

**Il est essentiel de ne pas contribuer à leur diffusion.**



Haie bocagère plantée en bordure de route.

## Contraintes réglementaires et techniques à prendre en compte

Le Code rural impose de planter à 0,50 m en retrait de la limite de propriété pour une haie de moins de 2 m de hauteur et à 2 m pour une haie de plus de 2 m de hauteur.

✓ **Pour planter en bordure de route,** veillez à respecter certaines règles, notamment pour ne pas gêner la visibilité des automobilistes. Vous pouvez vous renseigner au conseil général ou dans l'une des 6 Agences Routières Départementales dont vous dépendez (Caen, Bayeux, Villers-Bocage, Pont-l'Évêque, Saint-Pierre sur Dives, Falaise).

✓ **En présence de réseaux aériens,** de lignes électriques ou téléphoniques, privilégiez les strates 2 et 3.

✓ **Ne plantez pas de haies à plat en bordure d'une parcelle drainée,** les racines risquant de boucher les drains. Optez dans ce cas pour une plantation sur talus.

✓ **Respectez une distance de plantation de 6 m minimum entre les arbres de haut jet.**

✓ **Veillez à tenir compte, dans la configuration de la haie, à la vitesse de croissance des essences voisines,** en particulier afin d'éviter l'étouffement des strates basses par les strates plus hautes.

Conseil Général  
Calvados

D.G.A.  
Développement  
et Environnement

Direction de l'environnement et de la biodiversité  
Tél. : 02 31 57 15 68 - [www.calvados.fr](http://www.calvados.fr)

Fiche n° 4

# La plantation d'une haie bocagère



Conseil Général  
Calvados

DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA BIODIVERSITÉ



## La plantation sur paillage

### L'intérêt du paillage

- ✓ Maintient la structure du sol,
- ✓ Évite l'évaporation,
- ✓ Réchauffe le sol au printemps,
- ✓ Empêche la concurrence des mauvaises herbes.

### Le paillage permet d'obtenir

- ✓ Une bonne reprise,
- ✓ Une meilleure croissance,
- ✓ Un entretien du sol réduit,
- ✓ Une réserve d'eau constante.

## Mode opératoire pour la préparation du sol

Soignez le travail du sol, préparez votre terrain en août ou septembre, sous-solage, charrue, herse rotative ou motoculteur suivant les engins disponibles.

Commencez par un sous-solage...

Le Chisel travaille le sol en profondeur. Il casse la semelle de labour et favorise l'implantation des racines

...enchaînez par un labour à la charrue...

...et finissez par la herse rotative.

Elle émiette la terre juste avant la pose du paillage naturel ou du film plastique en septembre ou octobre.

## Principe d'installation du paillage biodégradable

### Quelques précautions à prendre pendant la période de plantation

(novembre à mars)

✓ N'exposez pas trop longtemps les racines des plants à l'air. Maintenez-les au frais et plantez-les rapidement.

✓ Si vous ne plantez pas le jour même de la réception des plants, mettez-les en jauge dans un lieu ombragé et abrité.

- 1 Formez deux sillons en parallèle sur un sol travaillé en fin d'été : 1.20 m de large et 0.30 m de profondeur minimum (Sous-solage, labour, herse rotative ou motoculteur).

- 2 Déroulez et enterrez les bords du paillage. Tassez énergiquement les bords pour les maintenir mais ne marchez jamais sur le paillage. Le paillage doit être bien tendu.

## LA PLANTATION D'UNE HAIE BOCAGÈRE

- 5 Retaillez les extrémités des racines, raccourcissez les racines abimées en prenant soin de préserver le chevelu fin. Si de nombreuses racines ont été coupées, il est conseillé de tailler les branches sur un tiers de leur longueur.
- 6 Pralinez les racines : trempez-les dans un mélange composé de trois parts égales de terre, de bouse de vache et d'eau. Si les plants sont très racinés, retirez de la terre. S'ils le sont peu, il suffit d'écarter la terre autour du trou de plantation.

**ATTENTION**, veillez à ne pas couper la racine pivot ni le bourgeon terminal sur les jeunes plants d'arbres.

- 7 Plantez le jeune plant, arrosez pour mieux faire adhérer la terre aux racines.

- 8 Remplacez bien le paillage autour du plant et maintenez-le au pied du plant avec deux agrafes ou une pelletée de gravier.

- 4 Écartez les volets du paillage.

- 3 Fendez le paillage en croix. Disposez les jeunes plants près de la fente, suivant le schéma de plantation.

À la plantation, veillez à ce que le collet du plant soit au niveau du sol et que la terre soit bien tassée autour des racines.

Niveau de la terre

Collet

Installation typique de paillage biodégradable.

## Les différents types de paillage



Haie bocagère plantée sur un paillage naturel composé de bois déchiqueté.

### Paillage naturel

✂ **Plastique biodégradable** : à base d'amidon de maïs. Le film est décomposé intégralement 24 mois environ après la mise en place.

✂ **Feutre souple biodégradable**. En fibre végétale. Il donne de bons résultats surtout sur talus et reste en place plus de 24 mois.

**Disponible localement en vrac :**

✂ **Anas de lin\*** : efficace et intéressant surtout si une coopérative linière est proche du lieu de plantation, évitant le coût du transport.

✂ **La plaquette de bois\*** : résidus de branches de haies bocagères broyées.

✂ **La paille\***. Conditionnée en round baller, une fois déroulée, après le travail du sol, elle forme un paillage efficace.

Ces protections ont l'avantage d'apporter de la matière organique en se décomposant mais doivent être renouvelées régulièrement.

\* Ces paillages en vrac se déposent après la plantation, sur une épaisseur de 15 cm minimum.

### Film plastique polyéthylène ou toile tissée

très efficace mais la composition de ce paillage (dérivés pétroliers) et sa dégradation aléatoire, demeurent des inconvénients à son utilisation.



Installation d'une jeune haie bocagère sur un paillage en polyéthylène.

## Protections de la haie bocagère

**Il est préférable de protéger la haie le long des herbages pour éviter que celle-ci ne soit broutée par les animaux en place.**

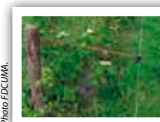
### Clôtures herbagères

1 piquet de Chêne, Châtaignier ou Acacia, section 10 cm x 10 cm, tous les 3 m, 4 à 5 rangs de fil barbelé. S'il y a présence de gibier sur le site : protection individuelle des plants contre les lapins et les chevreuils.



### Clôtures électriques à déport latéral

1 piquet Chêne, Châtaignier ou Acacia, section 10 cm x 10 cm, tous les 10 m. Tige de déport, 1 rang de fil électrique.



Exemple de clôture électrique à déport latéral. Ce type de clôture facilite l'entretien mécanique de la végétation située sous le fil électrique.

Conseil Général  
Calvados

D.G.A.  
Développement  
et Environnement

Direction de l'environnement et de la biodiversité  
Tél. : 02 31 57 15 68 - [www.calvados.fr](http://www.calvados.fr)

Fiche n°5

# L'entretien d'une haie bocagère



Conseil Général  
Calvados

DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA BIODIVERSITÉ



## L'entretien des jeunes plantations

### Il consiste

- à dégager la végétation herbacée pendant les trois premières années, sans recours aux produits phytosanitaires,
- à recéper les arbustes à l'année  $n + 1$ ,
- à défourcher et élaguer les arbres de haut jet à partir de l'année  $n + 2$  à  $n + 3$ .



## L'entretien manuel des jeunes haies

Les tailles sont nécessaires pour obtenir une haie bien structurée et fournie. Il s'agit de recépage à pratiquer sur les arbustes et les futures cépées à la fin de l'hiver, un an après la plantation ou de taille à réaliser l'été pour les arbres de haut jet.

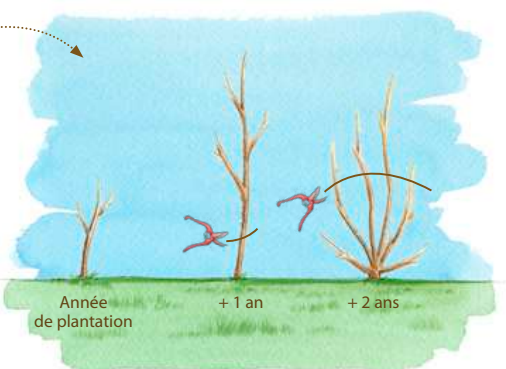
### Arbustes

▮ Rabattez les plants à 15 cm du sol la 2<sup>ème</sup> année suivant la plantation. Les arbustes formeront ainsi des touffes bien garnies à la base.

#### EXCEPTIONS

Charme commun et hêtre vert : rabattre d'un tiers de la hauteur.

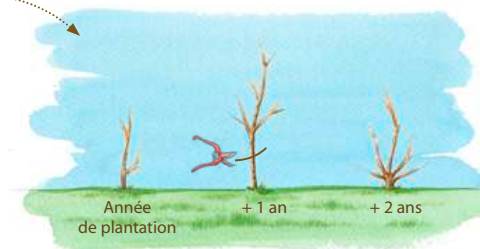
Houx vert : ne se taille pas.



## LA PLANTATION D'UNE HAIE BOCAGÈRE

### Cépées

▮ Rabattez les plants à 15 cm du sol la 2<sup>ème</sup> année suivant la plantation, afin d'obtenir des repousses vigoureuses sur souche. L'année suivante, sélectionnez 3 ou 4 brins vigoureux et supprimez les autres. Les touffes obtenues permettent de garnir l'étage intermédiaire de la haie, entre les arbustes et les arbres de haut jet.

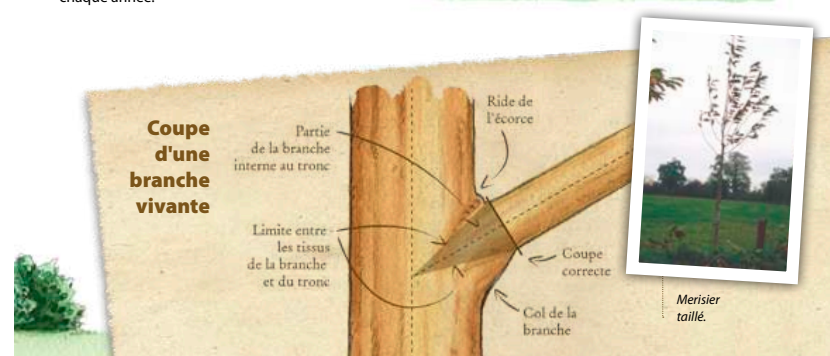
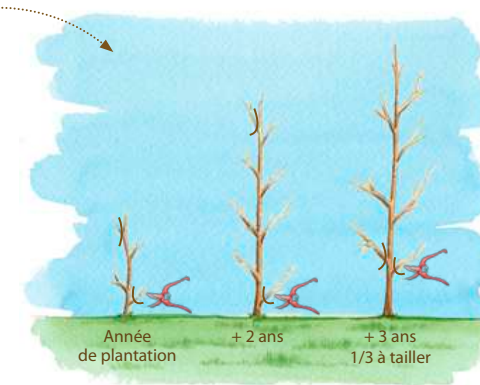


### Arbres de haut jet

▮ Défourchez les brins de part et d'autre pour fortifier celui qui constituera l'axe central.

▮ Éliminez les branches comprises dans le tiers inférieur du tronc, sans laisser de "chicots" et en coupant à 1 cm du tronc.

▮ Préservez les branches situées au dessus. Pour obtenir du bois d'œuvre de qualité, renouvelez cette opération chaque année.



Les matériels mécaniques d'entretien des haies

Matériels utilisables à partir de la 4<sup>ème</sup> année de plantation.



|                                              | Lamier à scies                                                                                        | Lamier à couteaux                                          | Sécateur                                                            | Tronçonneuse + nacelle                                                                                                                       |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Largeur de travail                           | 1,8 à 2,5 m                                                                                           | 1,8 à 2,5 m                                                | 1,8 à 2,5 m                                                         |                                                                                                                                              |
| Prix d'achat HT                              | Barre de coupe : 7 500 €                                                                              | Barre de coupe : 7 500 €                                   | Barre de coupe : 7 500 €                                            | Tronçonneuse : 550 €<br>Nacelle : 17 000 €                                                                                                   |
| Utilisation                                  | Taille latérale                                                                                       | Taille latérale                                            | Taille latérale                                                     | Élagage, balivage, coupe à blanc, façonnage du bois                                                                                          |
| Préconisations d'utilisation                 | Limitez la vitesse d'avancement pour ne pas "riper" sur les branches non visées                       |                                                            |                                                                     | Utilisez nacelle élévatrice + tronçonneuse légère avec sécurité anti-rebond. Portez des vêtements de sécurité + casque et bouchons d'oreille |
| Diamètre des branches                        | 3 à 18 cm                                                                                             | 0 à 2 cm                                                   | 10 cm maxi                                                          | Pas de limite                                                                                                                                |
| Fréquence de passage                         | 4 à 8 ans                                                                                             | 2 ans                                                      | 1 à 5 ans                                                           | entre 9 et 20 ans en fonction du bois                                                                                                        |
| Vitesse d'avancement                         | 0,6 à 2,5 km/h                                                                                        | 0,6 à 2,5 km/h                                             | 0,7 à 2 km/h                                                        | variable                                                                                                                                     |
| Avantages                                    | Coupe nette à partir de 3 cm, valorisation possible du bois                                           | Adapté aux petits diamètres, branches jeunes               | Coupe nette même sur petits diamètres                               | Passages peu fréquents. Valorisation optimale du bois.                                                                                       |
| Inconvénients                                | Laisse des moignons : la haie se densifie. Affûtage des scies. Difficultés pour le ramassage du bois. | Limité en diamètre. Difficultés pour le ramassage du bois. | Vitesse d'avancement faible. Difficultés pour le ramassage du bois. | Main-d'œuvre importante.                                                                                                                     |
| Coût en €/km (2 faces, main-d'œuvre incluse) | 296 à 392 (4 passages*, ramassage des branches au chargeur inclus), bras + barre de coupe.            | 141 à 168 (4 passages*), bras + barre de coupe             | 141 à 168 (4 passages*), bras + barre de coupe                      |                                                                                                                                              |

Exemples, réalisation et illustrations : Isha Chahar Deygals - Cote d'Azur 2018 - Direction de l'environnement et de la biodiversité - Service communication - Photo : Conseil général de Calvados et FDCUMA.

\*nombre de passages pour l'entretien hors pied de haie.  
Coûts à pondérer selon la fréquence d'intervention.  
Exemple : le sécateur peut être passé tous les 2 ans pour un coût compris entre 141 € et 168 € par côté de haie, soit entre 71 € et 84 € par km par an et par côté de haie.  
(Source FDCUMA Ouest)

Conseil Général  
Calvados  
D.G.A.  
Développement  
et Environnement  
Direction de l'environnement et de la biodiversité  
Tél. : 02 31 57 15 68 - www.calvados.fr

Fiche n°6

Identification des principales espèces bocagères  
(les plus communes dans le Calvados)

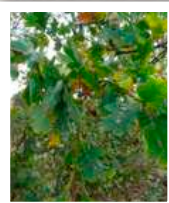


Conseil Général  
Calvados

DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA BIODIVERSITÉ



## Les arbres de haut-jet



Chêne pédonculé



Hêtre vert

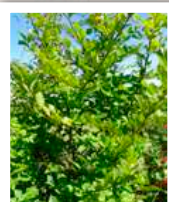


Frêne commun



Merisier

## Les arbres en cépée



Charme commun



Érable champêtre

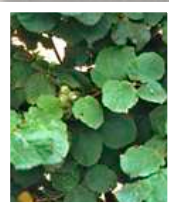


Aulne glutineux



Saul blanc

## Les essences buissonnantes



Coudrier



Fusain d'Europe



Houx vert



Viorne obier



Tilleul



Châtaignier

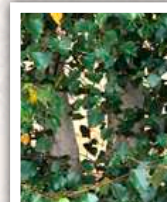


Érable sycomore

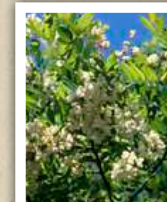


Noyer

## Les espèces invasives



Bouleau verruqueux



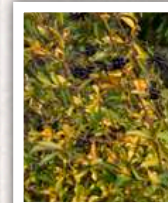
Robinier faux acacia



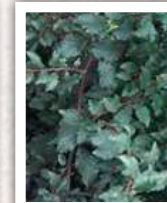
Cytise aubour



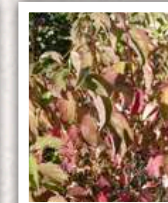
Viorne lantane



Troène vulgaire



Prunellier



Cornouiller sanguin



**D.G.A.  
Développement  
et Environnement**

Direction de l'environnement et de la biodiversité  
Tél. : 02 31 57 15 68 - [www.calvados.fr](http://www.calvados.fr)

Envoyé en préfecture le 13/06/2025

Reçu en préfecture le 13/06/2025

Publié le

ID : 014-200065589-20250605-2025\_87\_ANNEXE1-AU





# RECOMMANDATIONS : Autres espèces bocagères recommandées par le conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel de Normandie

Voir en annexe documentaire le document indiquant les restrictions ou précautions, si elles existent.

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Érable champêtre           | Aubépine à deux styles (s.l.)    |
| Érable plane               | Genêt à balais                   |
| Érable sycamore ; Sycomore | Fusain d'Europe                  |
| Aulne glutineux            | Hêtre                            |
| Amélanchier commun         | Bourdaie                         |
| Épine-vinette              | Frêne à folioles étroites (s.l.) |
| Bouleau verruqueux         | Frêne commun                     |
| Bouleau pubescent          | Argousier                        |
| Buis                       | Noyer commun                     |
| Charme commun              | Genévrier commun                 |
| Châtaignier                | Troène commun                    |
| Cornouiller mâle           | Rosier des champs                |
| Cornouiller sanguin        | Camérisier                       |
| Noisetier commun           | Pommier                          |
| Néflier                    | Orme des montagnes               |
| Ajonc d'Europe             | Viorne mancienne                 |
| Orme champêtre             | Rosier à petites fleurs          |
| Peuplier noir              | Saule blanc                      |
| Peuplier tremble           | Saule roux                       |
| Merisier                   | Viorne obier                     |

|                             |                                         |
|-----------------------------|-----------------------------------------|
| Griottier                   | Saule marsault                          |
| Bois de Sainte- Lucie       | Saule cendré                            |
| Prunellier                  | Saule fragile                           |
| Poirier                     | Saule pourpre                           |
| Poirier à feuilles en coeur | Saule à trois étamines ; Saule amandier |
| Chêne sessile ; Rouvre      | Saule des vanniers ; Osier blanc        |
| Chêne pubescent             | Sureau noir                             |
| Chêne tauzin ; Chêne noir   | Alouchier                               |
| Chêne pédonculé             | Sorbier des oiseleurs                   |
| Nerprun purgatif            | Cormier                                 |
| Rosier des chiens           | Alisier                                 |
| Tamaris de France           | Tilleul à petites feuilles              |
| If commun ; If              | Tilleul à larges feuilles (s.l.)        |



## RECOMMANDATIONS : liste de plantes invasives à éviter

Envoyé en préfecture le 13/06/2025  
 Reçu en préfecture le 13/06/2025  
 Publié le  
 ID : 014-200065589-20250605-2025\_87\_ANNEXE1-AU

| PLANTES LIGNEUSES INVASIVES |                                 |
|-----------------------------|---------------------------------|
| Acer negundo                | Érable à feuilles de frêne      |
| Ailanthus altissima         | Ailanthé glanduleux             |
| Baccharis halimifolia       | Seneçon en arbre                |
| Buddleia davidii            | Buddleia de David               |
| Cupressus macrocarpa        | Cyprès de Lambert               |
| Euonymus japonicus          | Fusain du Japon                 |
| Lonicera japonica           | Chèvrefeuille du Japon          |
| Lycium barbarum             | Lyciet commun                   |
| Parthenocissus inserta      | Fausse vigne vierge de Virginie |
| Phytolacca americana        | Raisin d'Amérique               |
| Prunus laurocerasus         | Laurier cerise                  |
| Rhododendron ponticum       | Rhododendron pontique           |
| Robinia pseudo-acacia       | Robinier faux-acacia            |
| Rosa rugosa                 | Rosier rugueux                  |

| PLANTES HERBACEES INVASIVES |                                |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Ambrosia artemisifolia      | Ambroisie à feuilles d'armoise |
| Aster novi-belgii           | Aster de Nouvelle-Belgique     |
| Azolla filicoïdes           | Fougère d'eau                  |
| Berteroa incana             | Alysson blanchâtre             |
| Bidens frondosa             | Bidents à fruits noir          |
| Bromus willdenowii          | Brome purgatif                 |
| Conyza sumatrensis          | Vergerette de Sumatra          |
| Cortaderia selloana         | Herbe de la Pampa              |
| Crassula helmsii            | Crassule de Helms              |
| Elodea sp.                  | Elodée                         |
| Epilobium adenocaulon       | Epilobe cilié                  |
| Fallopia japonica           | Renouée du Japon               |
| Fallopia sachalinensis      | Renoué de Sakhaline            |
| Heracleum mantegazzianum    | Berce du Caucase               |
| Impatiens glandulifera      | Balsamine de l'Himalaya        |
| Impatiens parviflora        | Petite balsamine               |
| Lagarosiphon major          | Lagarosiphon                   |
| Lemna minuta                | Lentille d'eau minuscule       |
| Ludwigia sp.                | Jussies                        |
| Myriophyllum aquaticum      | Myriophylle du Brésil          |
| Paspalum dilatatum          | Paspale dilaté                 |
| Polygonum polystachium      | Renouée à nombreux épis        |
| Senecio inaequidens         | Séneçon du cap                 |
| Solidago canadensis         | Solidage du Canada             |
| Solidago gigantea           | Solidage glabre                |
| Sporobolus indicus          | Sporobole tenace               |

**RECOMMANDATIONS : Risque allergique...**

|  |     |  |        |  |       |  |       |
|--|-----|--|--------|--|-------|--|-------|
|  | Nul |  | Faible |  | Moyen |  | Élevé |
|--|-----|--|--------|--|-------|--|-------|

|           | Janv. | Fév. | Mars | Avril | Mai | Juin | Juil. | Aout | Sept. | Oct. | Nov. | Déc. |
|-----------|-------|------|------|-------|-----|------|-------|------|-------|------|------|------|
| Ambroise  |       |      |      |       |     |      |       |      |       |      |      |      |
| Bouleau   |       |      |      |       |     |      |       |      |       |      |      |      |
| Graminées |       |      |      |       |     |      |       |      |       |      |      |      |
| Cyprès    |       |      |      |       |     |      |       |      |       |      |      |      |
| Aulne     |       |      |      |       |     |      |       |      |       |      |      |      |
| Frêne     |       |      |      |       |     |      |       |      |       |      |      |      |
| Saule     |       |      |      |       |     |      |       |      |       |      |      |      |
| Charme    |       |      |      |       |     |      |       |      |       |      |      |      |
| Armoise   |       |      |      |       |     |      |       |      |       |      |      |      |
| Noisetier |       |      |      |       |     |      |       |      |       |      |      |      |
| Olivier   |       |      |      |       |     |      |       |      |       |      |      |      |
| Platane   |       |      |      |       |     |      |       |      |       |      |      |      |
| Plantain  |       |      |      |       |     |      |       |      |       |      |      |      |
| Peuplier  |       |      |      |       |     |      |       |      |       |      |      |      |



Envoyé en préfecture le 13/06/2025

Reçu en préfecture le 13/06/2025

Publié le

ID : 014-200065589-20250605-2025\_87\_ANNEXE1-AU

## 3. Les OAP sectorielles





## Présentation des OAP sectorielles

Les terrains pour lesquels des O.A.P. sectorielles ont été définies peuvent se situer dans des zones U, des zones AU ou A (pour un STECAL).

Ces secteurs sont numérotés et répertoriés sur le schéma ci-après :

- HAB OAPs n°x pour les quartiers d'habitat,
- ECO OAPs n°x pour les parcs d'activités économiques ou grands sites industriels.
- EQUIP OAPs n°x pour les équipements.

### Lecture et prise en compte des O.A.P. de secteurs

Les orientations sectorielles s'appliquent conjointement aux orientations thématiques (qui explicitent certaines de leurs dispositions) et au règlement.

Les orientations sont illustrées sur le schéma (voir la légende) et / ou précisées dans le texte. Elles renvoient aux coupes de principe, sur les lisières ou les voies.

Elles pourront être adaptées pour prendre en compte les SCHÉMAS DIRECTEURS CYCLABLES.

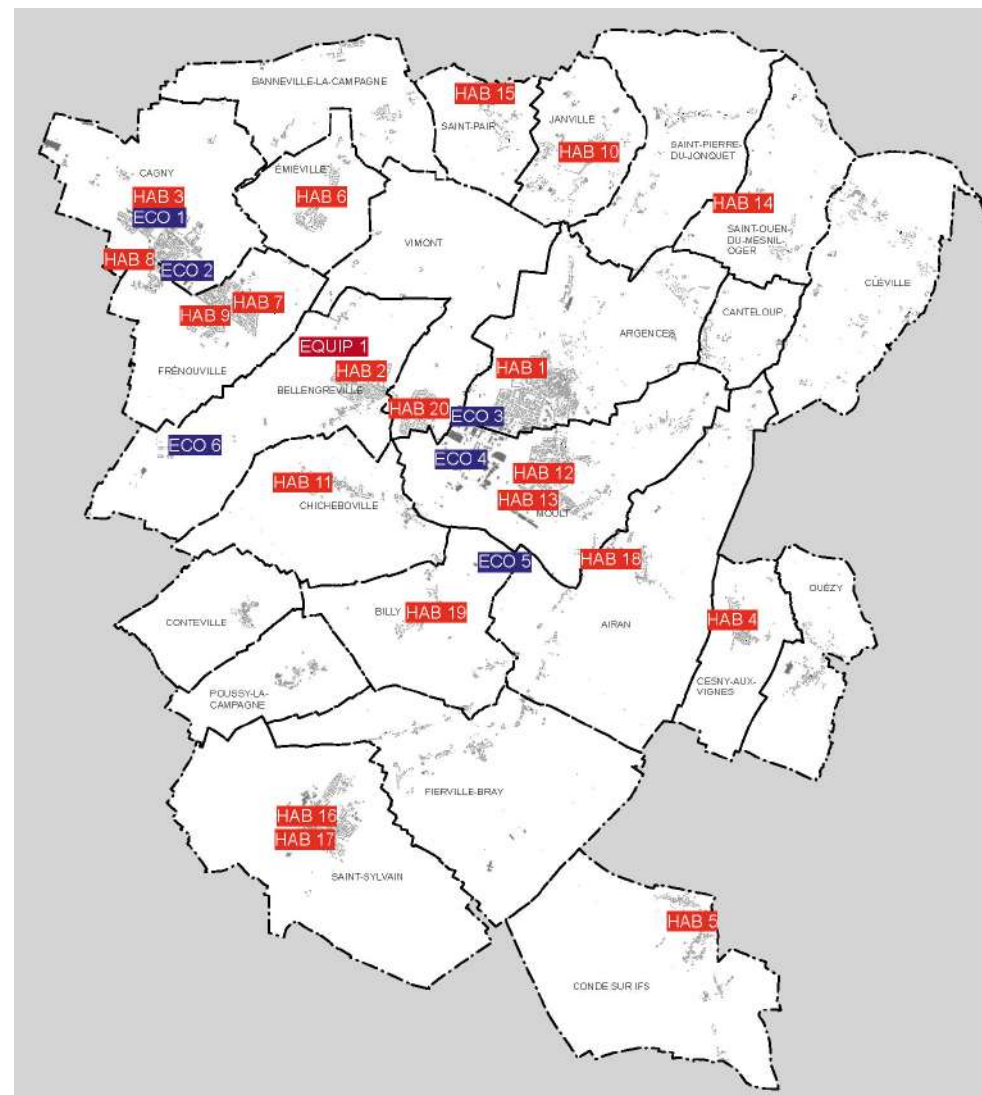
Elles précisent, en tant que besoin et par secteur :

- Les modalités d'aménagement d'un secteur : aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur. Le principe retenu permet d'assurer une juste répartition des coûts de viabilisation et/ou optimiser l'occupation de l'espace ;
- La place du secteur dans l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation ;
- La densité résidentielle minimale brute ;
- Les aménagements et infrastructures à réaliser pour la desserte et l'insertion dans le paysage et l'environnement.

Ils devront être définis, localisés et dimensionnés en respectant les objectifs de desserte (type, accès et jonctions) et de proportionnalité de l'aménagement aux besoins (que mentionnent le règlement, les coupes de principe et le texte de l'OAP).

## LOCALISATION DES SECTEURS

Ils sont localisés sur le règlement graphique et sur le schéma ci-après et numérotés.



## Les fiches d'OAP sectorielles

### Liste des OAP pour des quartiers d'habitat

- HAB OAPs n°1 : ARGENCES – La butte verte / 3 phases
- HAB OAPs n°2 : BELLENGREVILLE – Entrée Nord-ouest
- HAB OAPs n°3 : CAGNY – Site de l'ancienne Linière
- HAB OAPs n°4 : CESNY-AUX-VIGNES – Centre-village
- HAB OAPs n°5 : CONDÉ-SUR-IFS
- HAB OAPs n°6 : EMIÉVILLE
- HAB OAPs n°7 : FRÉNOUVILLE – Du quartier de l'Étoile à la réurbanisation du site de STG
- HAB OAPs n°8 : FRÉNOUVILLE – Secteur gare
- HAB OAPs n°9 : FRÉNOUVILLE – Densification aux abords de l'ancien château
- HAB OAPs n°10 : JANVILLE - Village
- HAB OAPs n°11 : MOULT-CHICHEBOVILLE – Église de Chicheboville
- HAB OAPs n°12 : MOULT-CHICHEBOVILLE – Cœurs d'ilots en centre-ville
- HAB OAPs n°13 : MOULT-CHICHEBOVILLE – Quartiers la Fabrique / Artémis
- HAB OAPs n°14 : SAINT-OUEN-DU-MESNIL-OGER – Village
- HAB OAPs n°15 : SAINT-PAIR – Quartier des Bruyères
- HAB OAPs n°16 : SAINT-SYLVAIN – (ré)urbanisations dans le village
- HAB OAPs n°17 : SAINT-SYLVAIN – Extensions au sud du village
- HAB OAPs n°18 : VALAMBRAY – Village d'Airan
- HAB OAPs n°19 : VALAMBRAY – Quartier de l'école de Billy
- HAB OAPs n°20 : VIMONT – Entrée nord-est

### Liste des OAP pour des parcs d'activités

- ECO OAPs n°1 : CAGNY – Réaménagement des quartiers de l'entrée de ville nord-ouest
- ECO OAPs n°2 : CAGNY – Sucrerie
- ECO OAPs n°3 : ARGENCES – MOULT – Entrée nord-ouest du parc d'activités
- ECO OAPs n°4 : ARGENCES – MOULT – Aménagement du centre du parc d'activités > ZAC La Dolomède
- ECO OAPs n°5 : VALAMBRAY – Création d'une unité de méthanisation aux carrières de Billy
- ECO OAPs n°6 : BELLENGREVILLE – Implantations d'établissements particuliers le long de la RD41

### Liste des OAP pour des équipements

- EQUIP OAPs n°1 : BELLENGREVILLE – Equipement socio-culturel



# LÉGENDE

## CONTEXTE

(= existant lors des études)

|                                                                                     |                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|    | construction / zone bâtie                          |
|    | bâtiment d'activité économique                     |
|    | zone d'activité économique                         |
|    | bâtiment d'équipement d'intérêt collectif          |
|    | équipement ou service d'intérêt collectif          |
|    | réseau de voirie existant                          |
|    | piste ou voie cyclable existante                   |
|    | chemin piétonnier                                  |
|    | terrain pour les sports ou les loisirs             |
|    | ensemble planté d'arbres ou parc                   |
|    | haie existante                                     |
|    | alignement d'arbres                                |
|    | site d'exploitation agricole                       |
|    | espace agricole ou naturel                         |
|  | voie ferrée                                        |
|  | zone de précaution autour des canalisations de gaz |

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Secteur d'extension de l'urbanisation soumis aux OAP Habitat                                                                                                                                       |
|    | Secteur d'extension de l'urbanisation soumis aux OAP Activités économiques<br>> phase 1 dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation<br>> phase 2 dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation |
|    | Secteur de densification potentielle de l'urbanisation soumis aux OAP Habitat                                                                                                                      |
|    | Construction à démolir avant ré-urbanisation du secteur                                                                                                                                            |
|    | Habitat collectif ou intermédiaire                                                                                                                                                                 |
|    | Accès à créer                                                                                                                                                                                      |
|    | Rue à créer<br>> liaison impérative, tracé indicatif                                                                                                                                               |
|    | Prolongement de voies et réseaux à réserver en espace commun<br>> largeur adaptée au réseau / voir les coupes (minimum 6m)                                                                         |
|    | Voie ou aménagement cyclable à créer<br>> liaison impérative, tracé indicatif / voir les OAP thématiques                                                                                           |
|    | Voie ou aménagement piétonnier à créer<br>> liaison impérative, tracé indicatif / voir les OAP thématiques                                                                                         |
|    | Espace vert collectif existant à préserver ou à créer<br>> tracé et position indicatifs                                                                                                            |
|    | Secteur planté d'arbres à créer ou à conserver<br>> tracé et position indicatifs                                                                                                                   |
|    | Secteur de valorisation paysagère / Lisière d'urbanisation                                                                                                                                         |
|    | Lisière anti-ruissellement                                                                                                                                                                         |
|  | Secteur de valorisation paysagère / parcs et jardins                                                                                                                                               |
|  | Haie à planter dans le cadre de l'aménagement                                                                                                                                                      |
|  | Alignement d'arbres à planter dans le cadre de l'aménagement<br>> voir les OAP thématiques                                                                                                         |



## FORME URBAINE

Les bâtiments les plus hauts seront localisés le long des espaces verts collectifs ou des voies principales de desserte.

## DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la RD41. Le réseau viaire sera hiérarchisé avec une voie principale qui rejoindra la rue de la Tourniole au nord-est avec les mêmes gabarits et aménagements. Comme le prescrit le gestionnaire de la voie, l'urbanisation de la deuxième phase ne sera possible que si son urbanisation peut être desservie à partir d'au moins un accès depuis le réseau viaire présent à l'est. Chacune des phases sera équipée d'un réseau cyclo-pédestre de proximité qui se raccordera à la voie verte à l'est, à la voie cyclable de la RD41 au sud, et aux chemins à créer dans les lisières.

## INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Deux espaces seront préservés de la construction et insérés dans le projet paysager du quartier :

- la zone inconstructible (pour des locaux recevant la présence permanente de personnes) de part et d'autre des lignes électriques à très haute tension : elle s'inscrira dans une coulée verte continue et aménagée pour la fréquentation de tous, avec des cheminements et espaces récréatifs. Elle pourra aussi recevoir des aires de stationnement ou des ouvrages de gestion des eaux pluviales, largement plantés pour assurer leur insertion paysagère.
- un espace vert au nord du quartier : il sera dédié aux loisirs des habitants du secteur. Il se raccordera aux chemins prévus dans la lisière d'urbanisation. Il pourra également accueillir les ouvrages de gestion des eaux pluviales (sous réserve qu'un dispositif de rétention étanche évite toute pollution de la nappe), si ceux-ci font l'objet d'accompagnement paysager (bosquets, haies bocagères, ...) pour leur insertion paysagère.

Les lisières ouest et nord du site seront réalisées dans le prolongement de celles du Domaine de Decauville (au nord-est) avec le même profil et le même aménagement ; Le quartier sera ainsi bordé, par une voie verte (voir profil) qu'une haie bocagère haute séparera de la plaine. Au sud, la lisière avec le quartier existant comprendra un chemin qui se raccordera avec celui qui conduit au centre-ville.

# ARGENCES - La butte verte / 3 phases

Argences est l'un des quatre pôles urbains de Val ès dunes. C'est le plus ancien, le plus important démographiquement, le plus équipé. Il forme avec la ville de Moulton, une enveloppe urbaine au centre de laquelle se situent des équipements collectifs majeurs pour la population de la communauté de communes : collège, centre aquatique, pôle de santé, ... Elle compte aussi une vaste zone d'activités économiques (dont commerciales) de part et d'autre de la RD613.

La ville d'Argences s'est déployée sur tout l'espace urbanisable entre la vallée de la Muance (inondable) à l'est et sa limite communale avec Moulton au sud. Essentiellement composée de quartiers pavillonnaires relativement denses et mixtes, déployés tout autour de son centre-ville reconstruit après la dernière guerre et rénové il y a une quinzaine d'années, elle ne compte que quelques (rares) opportunités de restructuration / densification. Son expansion s'organise donc vers le nord et l'ouest, sur les terres agricoles qui bordent le marais.

Les présentes OAP confortent celles du PLU communal qui avait déjà programmé cette expansion urbaine en 2008. Si une première phase d'urbanisation a été réalisée le long de la RD41, l'absence de projet d'urbanisation sur la parcelle la plus à l'est (déjà constructible au début des années 2000) a bloqué le développement urbain. Il est en conséquence envisagé dans des conditions différentes par le PLUi, afin de répondre au besoins locaux, par le règlement et les présentes OAP.

## ORIENTATIONS

### Superficie :

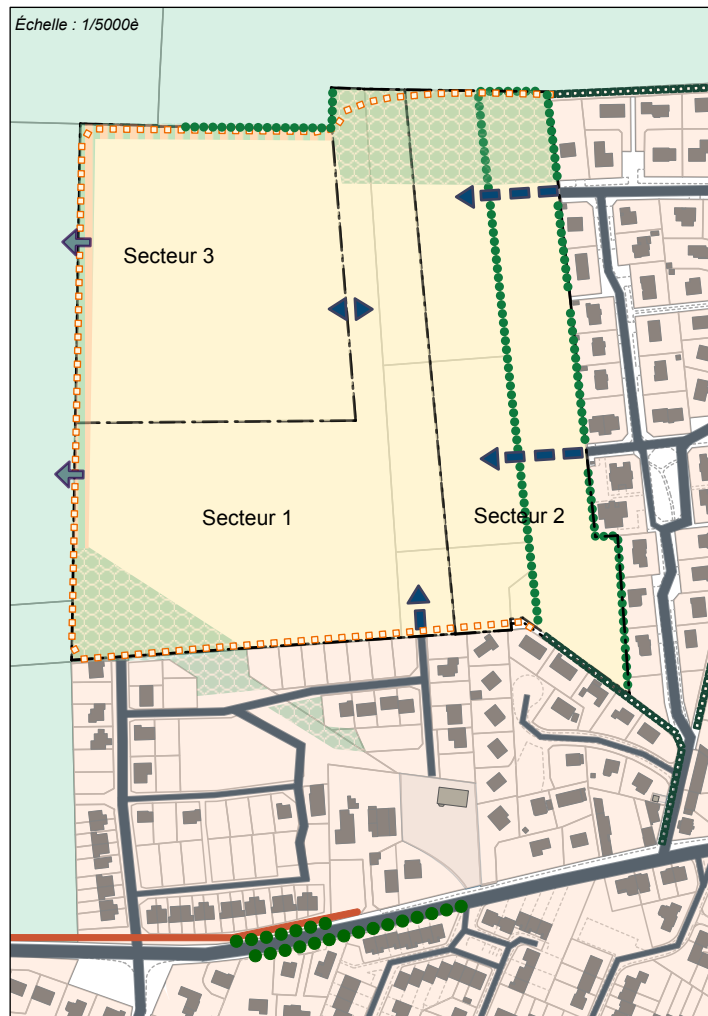
secteur 1 : 4,8 ha  
secteur 2 : 3,7 ha  
secteur 3 : 3,5 ha

### Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble sur chacune des phases de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

### PROGRAMMATION

Chaque secteur sera urbanisé en compatibilité avec les orientations, mentionnées ci contre, en termes de densité minimale de logements, de phasage d'urbanisation et de diversité des parcs de logements. Elles pourront être décomptées au global, si la première phase réalise les opérations de logements les plus denses et les plus mixtes, autorisant une densité moindre et plus de logements individuels sur la dernière phase.



**HAB**  
**OAPs n°1**

Référence de la planche  
des atlas réglementaires

**F5**  
**F6**

**DENSITÉ  
RÉSIDENTIELLE  
MINIMALE BRUTE**

**25** logements par hectare

**ECHÉANCIER  
D'OUVERTURE À  
L'URBANISATION**

Secteur 1 **I**  
Secteur 2 **II**  
Secteur 3 **III**

**DIVERSITÉ DES  
LOGEMENTS**

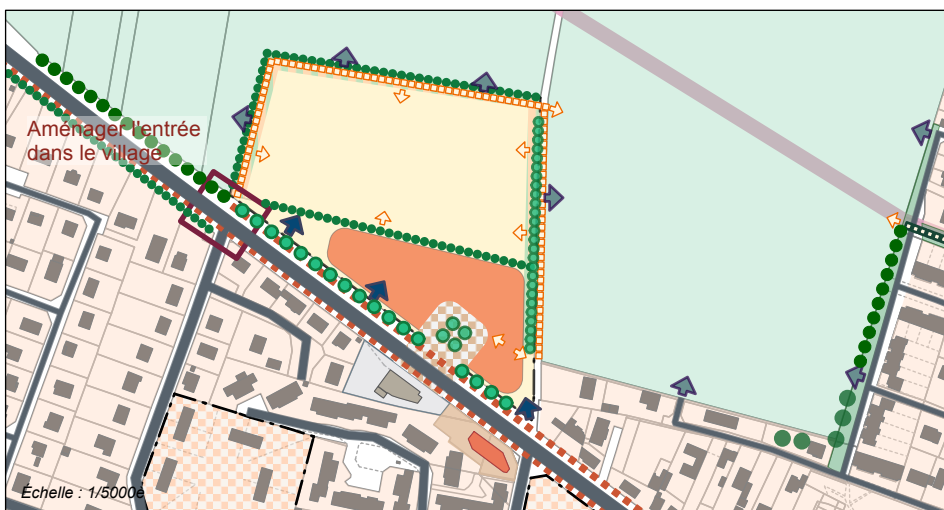
répartition  
type : **1**

**COUPES DE PRINCIPE**

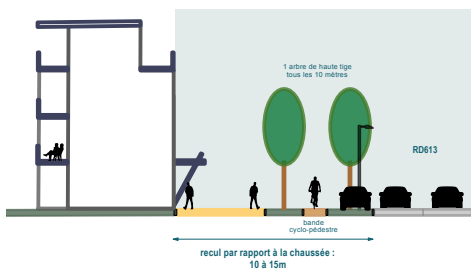
> Lisière **L1**

> Voirie **B C**

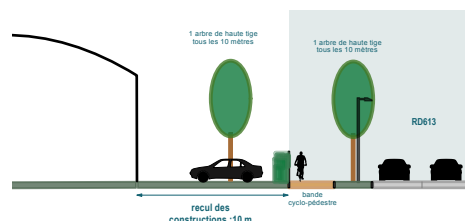




Coupe de principe sur la Route de Paris avec ouverture de l'urbanisation coté voie



Coupe de principe sur la Route de Paris sans ouverture de l'urbanisation coté voie



# BELLENGREVILLE - Entrée Nord-Ouest

Bellegreville est l'un des villages traversés par la RD613 (ancienne "route de Paris") axe structurant l'urbanisation de Valès dunes. La commune a connu un important développement pavillonnaire et d'équipements publics pour la population, ces dernières décennies.

Elle devrait voir son cadre de vie changer avec la déviation qui sera mise en service fin 2026 : elle permettra de paysager sa traversée, d'y sécuriser les échanges nord-sud et d'y conforter les services et commerces à la population. Elle autorise dès à présent la poursuite d'une expansion du village au nord-est, face au pôle rénové d'équipements collectifs.

## ORIENTATIONS

Superficie : 3 ha

Modalités d'aménagement :  
> Aménagement d'ensemble

### PROGRAMMATION

L'opération d'aménagement à venir sera compatible avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité minimale de logements, de phasage d'urbanisation et de diversité des parcs de logements. Cependant, vu la situation de l'opération et son caractère stratégique pour le village, la densité brute minimale ou le quota de diversité des parcs de logements sont applicables au global, afin que des opérations plus denses et comprenant des logements collectifs ou intermédiaires soient réalisées le long de la Route de Paris, autorisant une densité moindre et plus de logements individuels sur le secteur le plus au nord.

### FORME URBAINE

Ce site contribuera au réaménagement de l'artère principale du village afin qu'elle devienne un lieu d'animation et d'échanges au centre de la ville. Ainsi :  
- sa frange sud sera aménagée en compatibilité avec la typologie paysagère retenue pour la RD613 (voir les OAP thématiques). Cet aménagement (voie cyclable + plantations d'alignements d'arbres) sera positionné et proportionné en accord avec la collectivité et le gestionnaire de la voie.  
- la partie sud du site recevra des immeubles (logements collectifs ou intermédiaires) en alignement le long de la RD613 et en bordure d'une troisième placette (orientée au sud) qui viendra ponctuer l'axe, et permettre l'accueil de nouveaux commerces ou services de proximité en rez-de-chaussée.

### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la RD613 et de ses réseaux. L'entrée du village sera aménagée depuis l'ouest, pour pacifier les échanges à partir de ce premier carrefour (un léger dévoiement de la voie pourra être étudié pour réduire la vitesse du trafic). Son réseau viaire réservera des extensions possibles sur chacune des lisières du site (voir le schéma). Il sera hiérarchisé de façon à ce qu'une voie / profil B, puisse dans le futur se raccorder avec le réseau du quartier riverain à l'Est. Il comprendra un maillage dense de voies vertes ou cyclables (y compris sur les lisières en espace commun), qui permettront les échanges de proximité au plus court. Les abords de la Route de Paris seront réaménagés : voir coupes de principe ci-contre

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La haie présente au centre du secteur sera préservée, autant que possible. Elle pourra (pour partie) être compensée en lisière est. La frange avec l'espace agricole respectera les orientations prévues pour les lisières d'urbanisation.

Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

Envoyé en préfecture le 13/06/2025

Reçu en préfecture le 13/06/2025

Publié le

ID : 014-200065589-20250605-2025\_87\_ANNEXE1-AU

**HAB**  
**OAPs n°2**

Référence de la planche des atlas réglementaires **F4**

**DENSITÉ**  
**RÉSIDENTIELLE**  
**MINIMALE BRUTE**

**20** logements par hectare

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Secteur

**II**

**DIVERSITÉ DES**  
**LOGEMENTS**

répartition type :

**1**

**COUPES DE PRINCIPE**

> Lisière

**L1**

> Voirie

**B**

**C**

Arrêt Projet





# CAGNY

## Site de l'ancienne Linière

Cagny est l'un des quatre pôles urbains principaux de Val ès dunes. La commune forme la porte d'entrée dans le territoire communautaire depuis l'agglomération caennaise.

Très attractive, elle a connu un important développement urbain ces deux dernières décennies. Il a conduit à la mutation des espaces économiques présents au nord de la Route de Paris (entreprises ou site agricole).

A ce stade, le déplacement de l'usine de teillage, et les mutations en cours à l'ouest de la Rue de l'Etoile (voir OAPs ECO N°1) engagent à organiser la réurbanisation -densification d'une partie de l'îlot urbain formé par les Rue de l'étoile, Route de Démouville (RD228) et Route de Paris (RD613), tant pour assurer la mixité urbaine et résidentielle de ce futur quartier en prenant en compte la stratégie "ZAN 2050", que pour qualifier le paysage urbain de l'entrée de ville et aménager les abords de la rue de l'Etoile.

## ORIENTATIONS

**Superficie :** 2,2 ha

**Modalités d'aménagement :** Aménagement d'ensemble

La ré-urbanisation sera possible après démolition et dépollution du secteur.

### PROGRAMMATION

L'opération d'aménagement à venir sera compatible avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité minimale de logements, de phasage d'urbanisation et de diversité des parcs de logements.

### FORME URBAINE

L'habitat individuel (s'il en est projeté) prendra place dans l'intérieur de l'îlot, préférentiellement sur les bordures nord et est du site.

L'habitat collectif composera un alignement de petits immeubles en bordure de la rue de l'Etoile, derrière le nouvel aménagement paysager à mettre en place sur ses abords (> voir la coupe ci-dessous). Un soin particulier sera apporté au traitement architectural et paysager de l'angle sud-ouest de la parcelle, au carrefour avec la Route de Paris. Si un immeuble y prenait place, il présentera une architecture qui assurera le traitement de l'angle, en entrée de ville.

### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la voie et des réseaux de la rue de l'étoile. Il sera bordé d'un trottoir pour le passage des piétons.

Il sera aménagé d'un accès piédestre pour ouvrir l'îlot au nord-est.

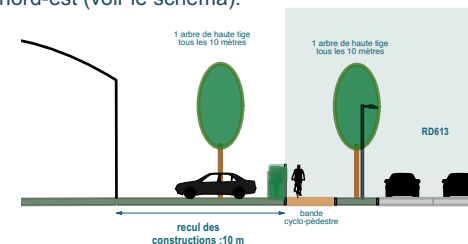
### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Une haie basse taillée et un alignement d'arbres formeront le premier plan du quartier le long de la rue de l'étoile.

Un espace-tampon ni artificialisé, ni bâti, d'une largeur d'au moins 10m sera préservé en bordure des logements présents au nord-est (voir le schéma).

### COUPES DE PRINCIPE

Rue de l'étoile



Envoyé en préfecture le 13/06/2025

Reçu en préfecture le 13/06/2025

Publié le

ID : 014-200065589-20250605-2025\_87\_ANNEXE1-AU

**HAB**  
**OAPs n°3**

Référence de la planche **D2**  
des atlas réglementaires

**DENSITÉ**  
**RÉSIDENTIELLE**  
**MINIMALE BRUTE**

**25** logements par hectare

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

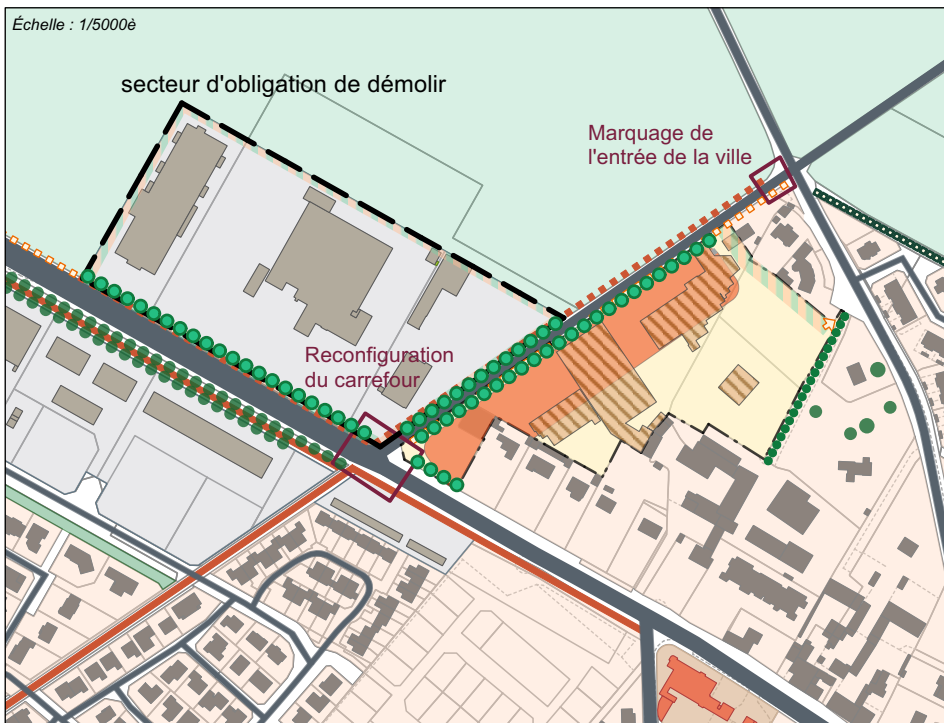
Phase

**II**

**DIVERSITÉ DES**  
**LOGEMENTS**  
répartition  
type :

**1**

Échelle : 1/5000e





# CESNY-AUX-VIGNES

## Centre-village

Cesny-aux-vignes est un village disposant des équipements publics de proximité, qui a connu un important développement pavillonnaire ces dernières décennies. Situé sur la frange est de la communauté de communes, sa population est à la même distance du pôle Argences-Moulton que de Mézidon-Vallée d'Auge, qui appartient à une autre communauté.

La demande pavillonnaire a fortement chuté ces dernières années, aussi, l'urbanisation du présent secteur qui a fait l'objet d'autorisations d'aménager en 2022 et 2023, commence en 2025.

Les OAP qui suivent, visent en particulier à conforter le maillage cyclo-pédestre au sein du village pour y faciliter les déplacements sans voiture. Elles prennent en compte les projets autorisés.

## ORIENTATIONS

Superficie : 1,4 ha

Modalités d'aménagement : Aménagement d'ensemble.

### PROGRAMMATION

L'urbanisation du secteur (deux opérations) sera au global compatible avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité minimale de logements, de phasage d'urbanisation et de diversité des parcs de logements.

### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir des rues adjacentes et des réseaux qu'elles contiennent.

Le secteur restera traversant pour les piétons et les cyclistes grâce à un maillage de passage à travers les espaces verts.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

L'implantation des logements à venir préservera des bandes de recul suffisantes avec les logements préexistants sur les lisières du site, en privilégiant des implantations en bordure des voies créées.

**HAB**  
**OAPs n°4**

Référence de la planche des atlas réglementaires **18**

**DENSITÉ  
RÉSIDENTIELLE  
MINIMALE BRUTE**

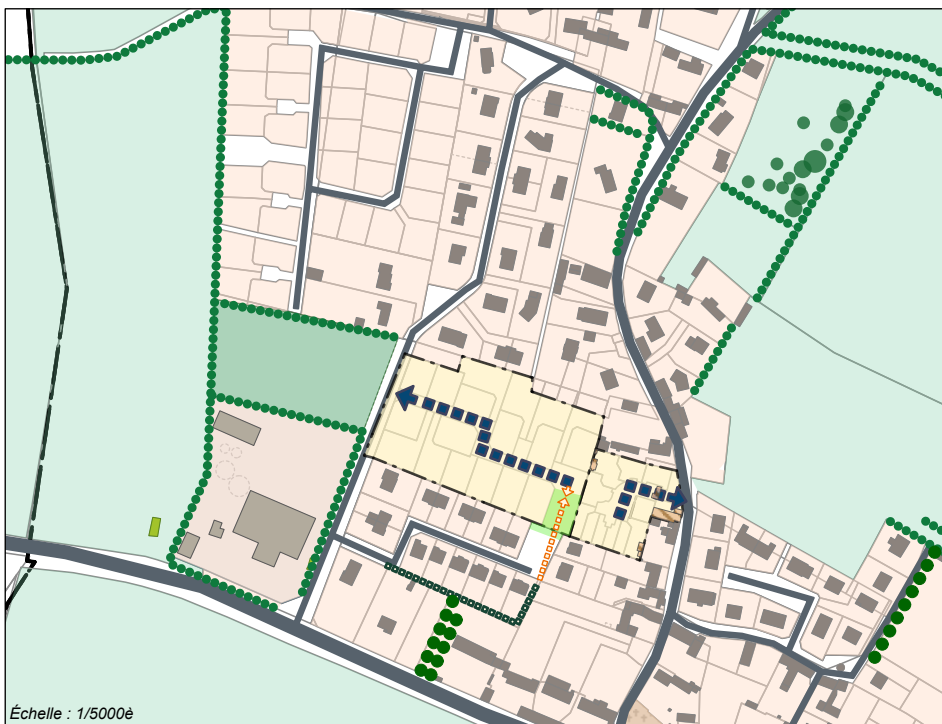
**20** logements par hectare

**ECHÉANCIER  
D'OUVERTURE À  
L'URBANISATION**

Phase **I**

**DIVERSITÉ DES  
LOGEMENTS**

répartition type : **2**



Échelle : 1/5000e



#### DESSERTE et VIABILISATION

Chaque secteur sera viabilisé et desservi (avec un accès unique) à partir de la rue des haies d'Argences pour le premier, de la rue des Hautes Vallettes pour le second.

#### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La frange avec l'espace agricole environnant respectera les orientations prévues pour les lisières d'urbanisation. Le maillage de haies bocagères sur les lisières du secteur sera conforté et étendu.

Ainsi, en l'absence d'espace commun en lisière de l'opération d'aménagement, un espace ni artificialisé, ni bâti, d'une largeur d'au moins 5m sera préservé dans les futurs lots.

Il sera planté et bordé d'une clôture comprenant une haie bocagère.

Le maillage de haies bocagères sur les lisières de chaque secteur sera conforté et étendu.

## CONDE-SUR-IFS

Condé-sur-Ifs est située au sud de Val ès dunes.

La commune se déploie sur des terres agricoles à bonnes caractéristiques agronomiques.

Son habitat est formé de corps de ferme implantés sur les coteaux du Laizon, que des pavillons sont venus border, ces dernières décennies, grâce aux détachements de lots à bâtir permis par la carte communale. Il en résulte une urbanisation récente et peu dense qui s'est déployée le long des petites routes rurales au nord ouest de la vallée.

Le PLUI, dans le cadre fixé par le SCOT et les lois d'aménagement récentes, organise la maîtrise des quelques extensions urbaines qu'il projette pour cesser l'étalement urbain.

## ORIENTATIONS

#### Superficie :

Secteur 1 : 0,32 ha

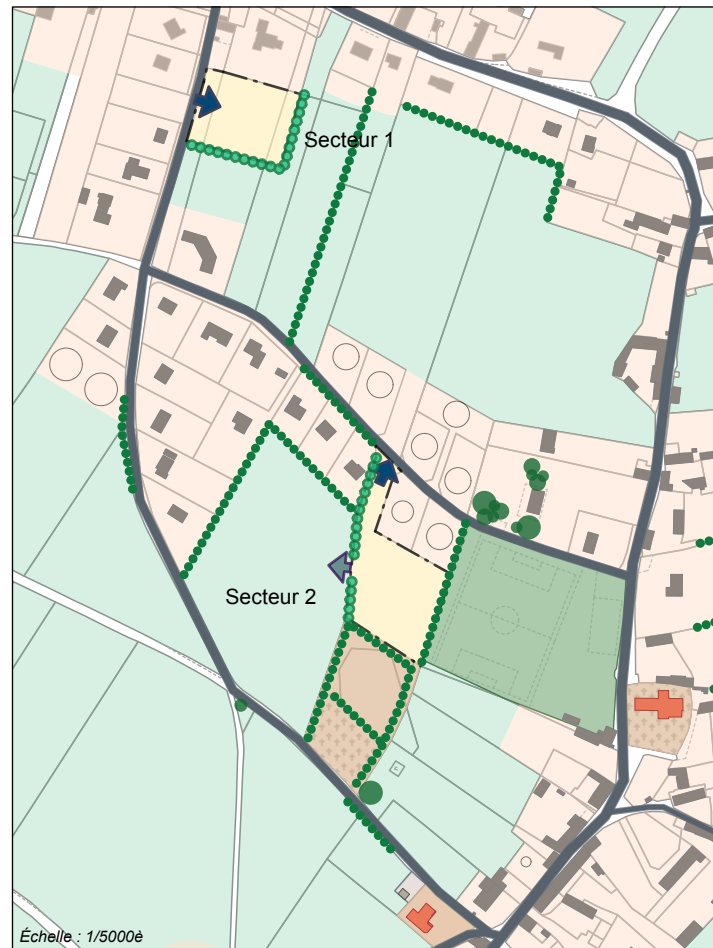
Secteur 2 : 0,47 ha

#### Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble sur chaque secteur

#### PROGRAMMATION

Les opérations d'aménagement sur chacun des secteurs seront compatibles avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité résidentielle minimale, de phasage d'urbanisation et de diversité des lots à bâtir.



Envoyé en préfecture le 13/06/2025

Reçu en préfecture le 13/06/2025

Publié le

ID : 014-200065589-20250605-2025\_87 ANNEXE1-AU

**HAB**  
**OAPs n°5**

Référence de la planche  
des atlas réglementaires

**L7**  
**M7**

**DENSITÉ**  
**RÉSIDENTIELLE**  
**MINIMALE BRUTE**

**12** logements par hectare

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Phase

**II**

**DIVERSITÉ DES**  
**LOGEMENTS**

répartition  
type :

**3**

**COUPES DE PRINCIPE**

> Lisière

**L2**





Échelle : 1/5000e

#### DESSERTE et VIABILISATION

Chaque secteur sera viabilisé et desservi à partir de la voie et des réseaux de la rue principale du village. Les nouveaux quartiers seront connectés au site public, pour faciliter l'accès à pied aux riverains.

#### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La frange avec l'espace agricole environnant respectera les orientations prévues pour les lisières d'urbanisation. Le maillage de haies bocagères sur les lisières du secteur sera conforté et étendu. Ainsi, en l'absence d'espace commun en lisière de l'opération d'aménagement, un espace ni artificialisé, ni bâti, d'une largeur d'au moins 5m sera préservé dans les futurs lots. Il sera planté et bordé d'une clôture comprenant une haie bocagère.

## EMIEVILLE

Emiéville est un village périurbain situé au sein de la riche plaine agricole au nord-est de Cagny-Frénouville.

Proche de l'agglomération caennaise, il a connu un important développement pavillonnaire ces dernières décennies. Parallèlement, la commune a investi au centre du village, et elle dispose à ce jour d'équipements collectifs de proximité, regroupés autour de la mairie.

Les OAP qui suivent, organisent le confortement des parcs de logements au centre du village.

## ORIENTATIONS

#### Superficies :

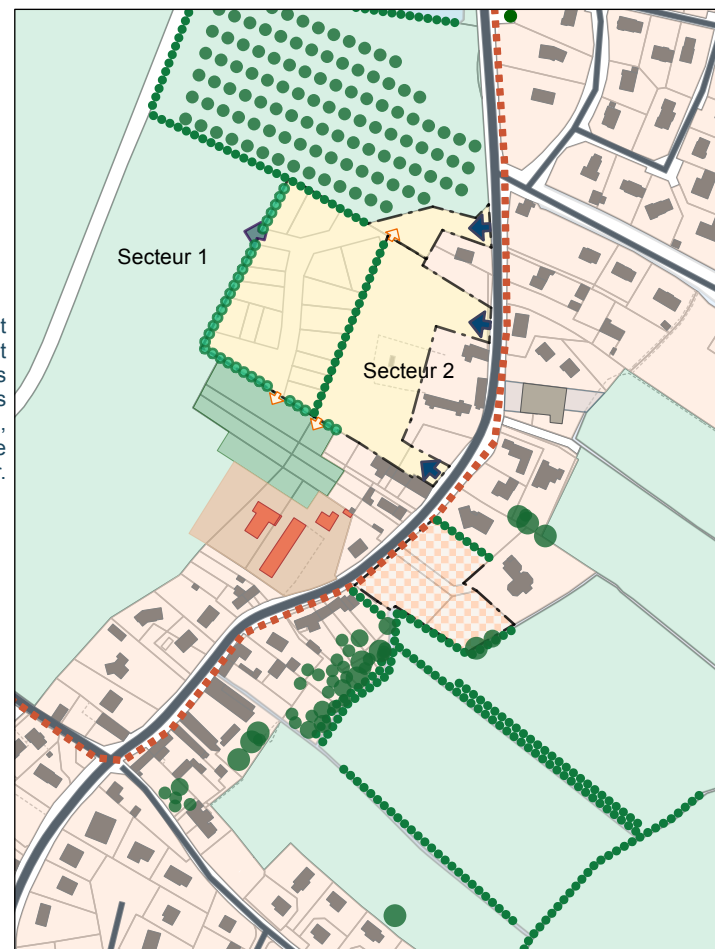
- > Secteur 1 : 1,15 ha
- > Secteur 2 : 0,85 ha

#### Modalités d'aménagement :

- > Aménagement d'ensemble sur chaque secteur

#### PROGRAMMATION

Les opérations d'aménagement sur chacun des secteurs seront compatibles avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité résidentielle minimale, de phasage d'urbanisation et de diversité des lots à bâtir.



Envoyé en préfecture le 13/06/2025  
Reçu en préfecture le 13/06/2025  
Publié le 13/06/2025  
ID : 014-200065589-20250605-2025\_87\_ANNEXE1-AU

**HAB**  
**OAPs n°6**

Référence de la planche  
des atlas réglementaires **C3**

**DENSITÉ  
RÉSIDENTIELLE  
MINIMALE BRUTE**

**20** logements par hectare

**ECHÉANCIER  
D'OUVERTURE À  
L'URBANISATION**

Secteur 1 **I**  
Secteur 2 **III**

**DIVERSITÉ DES  
LOGEMENTS**  
répartition  
type : **2**

**COUPES DE PRINCIPE**

> Lisière **L2**  
> Voirie **B**



# FRENOUVILLE

## Du quartier de l'Étoile à la réurbanisation du site STG

Envoyé en préfecture le 13/06/2025  
Reçu en préfecture le 13/06/2025  
Publié le  
ID : 014-200065589-20250605-2025\_87\_ANNEXE1-AU

**HAB**  
**OAPs n°7**

Référence de la planche  
des atlas réglementaires **E3**

Frénoville est l'un des quatre pôles urbains principaux de Valès dunes.

La commune dispose d'une forte attractivité résidentielle, vu son accessibilité et sa proximité avec l'agglomération caennaise.

Son urbanisation se déploie au sud de la RD613 et de part et d'autre de la voie ferrée. Longtemps, elle a été soumise aux nuisances olfactives de la Sucrerie présente sur la commune voisine.

Son expansion urbaine est limitée à l'est par le prolongement jusqu'à la RN158 du barreau autoroutier qui relie l'A13 à la RD613 et à l'ouest par la coupure paysagère à préserver de part et d'autre de la RD225 (entre la ville et le futur parc d'activités économiques de l'ancienne sucrerie).

Ses quartiers urbains sont accessibles depuis la RD613 à partir de deux grands carrefours giratoires. Le premier à l'ouest dessert la ville par une contre-allée. Le second à l'est, dessert le nouveau quartier dit "de l'Étoile" (en cours de viabilisation en 2025).

Ce quartier prend place à l'ouest de la coupure formée par le passage de la ligne électrique à très haute tension. Il est sans lien routier avec le reste de la ville.

L'entreprise de logistique qui occupe l'essentiel de l'espace en bordure de la RD613 (sans accès sur la voie) pourrait quitter la commune à court terme.

Aussi, l'évolution urbaine de la frange nord de la ville est une opportunité, dans le cadre d'un projet global d'aménagement pour :

- redéfinir le paysage urbain le long de la RD613, et l'occupation le long de l'infrastructure,
- insérer judicieusement dans le tissu urbain, la zone à préserver hors habitat, de part et d'autre de la ligne haute tension,
- mettre en lien les réseaux viaires de part et d'autre de la coupure précédente, pour faciliter la cohésion urbaine et les déplacements de proximité sans voiture.

Les OAP qui suivent concourent à la mise en œuvre de ces objectifs sur l'ensemble du secteur à (ré)urbaniser.

Échelle : 1/5500e



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT et de PROGRAMMATION

Superficie : 9 ha (en AUM) dont 7,2 ha à réurbaniser

Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble de chaque unité foncière de part et d'autre de la zone de précaution autour de la ligne électrique HT, dans le cadre du projet d'aménagement global répondant aux orientations et à la programmation suivante.

PROGRAMMATION

Ce site a vocation à recevoir un quartier urbain mixte, où les différentes destinations (logements / équipements collectifs / activités économiques) seront implantées en fonction du voisinage, de la desserte, des risques et nuisances à prendre en compte (trafic routier, faisceau de la ligne électrique haute tension, lisière avec les logements individuels, ...).

Les opérations d'aménagement à venir sur chaque secteur seront ainsi compatibles avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité minimale de logements, de phasage d'urbanisation et de diversité des parcs de logements.

QUALITÉ URBAINE ET PRÉVENTION DES RISQUES

L'emprise de l'ancienne entreprise sera dépolluée, (si besoin) en application de la réglementation et en fonction des nouvelles destinations retenues pour les sols.

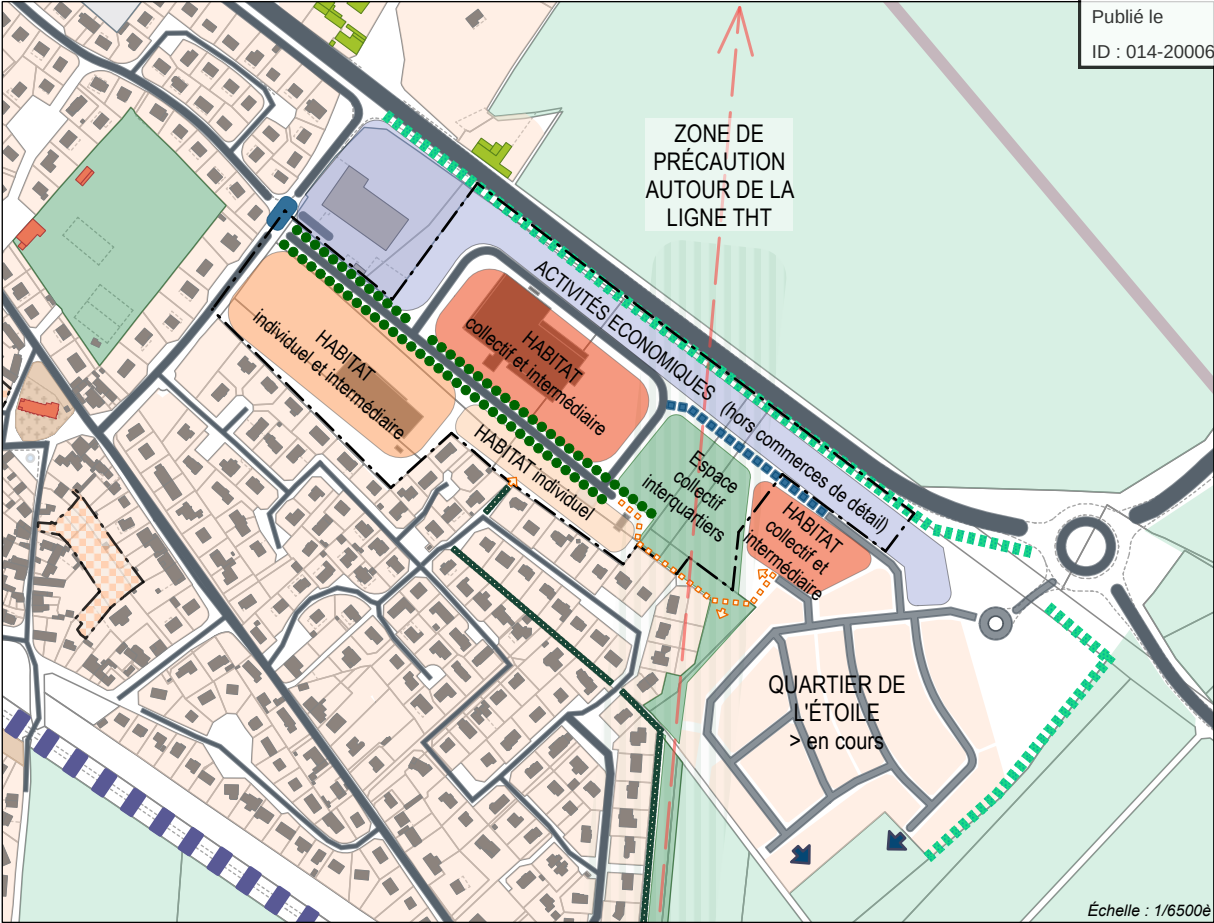
Les nouvelles activités seront organisées de façon à ne pas engendrer de risques ou nuisances (odeurs, trafic poids-lourds, bruit, ...) sur les quartiers résidentiels voisins et à venir. Ainsi, la répartition des activités sur le site, illustrée sur le schéma d'orientations ci-contre :

- réservera la frange nord du site à l'implantation d'activités économiques et de services à la population, en prenant en compte pour les bureaux, la zone de recul à observer le long de la ligne haute tension pour la prévention contre les risques sanitaires associés aux champs électromagnétiques,
- disposera les nouveaux quartiers de logements, en compatibilité avec la typologie de ceux qui existent, c'est-à-dire en privilégiant les plus denses (et les plus hauts) dans la zone centrale à proximité du futur parc,
- poursuivra la coulée verte initiée sous la ligne électrique haute tension par un parc, à l'intersection du quartier de l'étoile et de celui qui prolongera la ville actuelle.

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le plan paysager de ce nouveau quartier précisera :

- la typologie paysagère à mettre en place le long de la RD613, au sein d'une lisière épaisse, en compatibilité avec les OAP thématiques. Elle comprendra soit un double alignement d'arbres si une contre-allée est projetée, soit un seul alignement avec une haie basse taillée, pour poursuivre la ponctuation paysagère retenue le long de la RD613.
- l'alignement retenu pour les constructions à venir et leurs caractéristiques d'aspect pour doter la ville, et au-delà, l'espace communautaire, d'une identité paysagère forte.
- la trame verte et récréative qui assurera le lien entre les différentes unités résidentielles ou parcs d'activités et la coulée verte centrale et les franges du quartier, pour déployer la biodiversité au sein des nouveaux quartiers.



DESSERTE et VIABILISATION

Desserte automobile

Le nouveau réseau viaire sera dessiné avec les orientations principales suivantes :

- relier les deux parties de la ville, aujourd'hui disjointes,
- hiérarchiser le réseau pour éviter la dispersion du trafic dans les unités résidentielles, en créant un réseau principal lisible, ample, aménagé de voies cyclables et planté d'alignements d'arbres, pour doter ce nouveau morceau de ville d'un paysage urbain de qualité.

Ainsi :

- une avenue reliera le giratoire du nouveau quartier et la section nord de la Rue du Marais.
- l'espace public des nouveaux quartiers sera structuré par au moins une avenue est-ouest les reliant à l'entrée de ville ouest et aux espaces collectifs à disposer dans la coulée verte.

Desserte cyclable

Le quartier présentera un réseau cyclable de premier niveau (le long de la ou des avenues) relié d'une part à la voie verte de la coulée verte et d'autre part à la Rue du Marais. Ce maillage cyclable sera complété par un dense maillage cyclo-pédestre desservant les différentes unités résidentielles ; Il se raccordera au réseau cyclable et pédestre riverain.

Stationnement

La localisation du stationnement collectif facilitera la mutualisation entre les entreprises et le foisonnement avec les résidents.

Envoyé en préfecture le 13/06/2025  
Reçu en préfecture le 13/06/2025  
Publié le  
ID : 014-200065589-20250605-2025\_87\_ANNEXE1-AU

HAB  
OAPs n°7

Référence de la planche  
des atlas réglementaires E3

DENSITÉ  
RÉSIDENTIELLE  
MINIMALE BRUTE  
25 logements par hectare

ECHÉANCIER  
D'OUVERTURE À  
L'URBANISATION

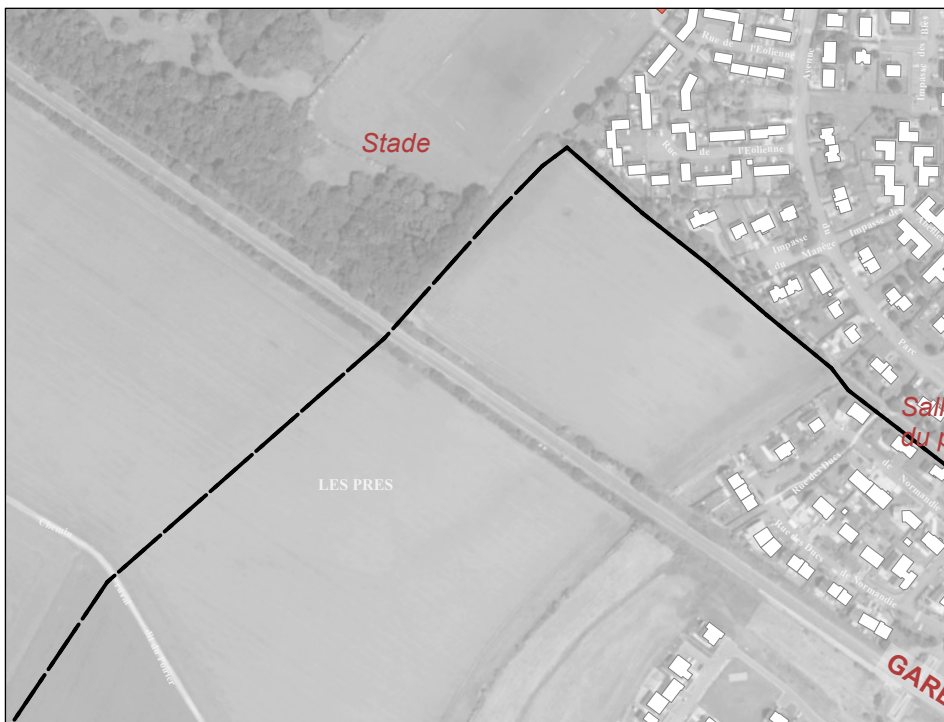
Secteur EST  
Phase I

Secteur Ouest  
Phase II

DIVERSITÉ DES  
LOGEMENTS  
répartition  
type : 1

COUPES DE PRINCIPE  
> Lisière L1

> Voirie A B C



# FRENOUVILLE

## Secteur gare

Frénouville est l'un des quatre pôles urbains principaux de Val ès dunes. La commune dispose d'une forte attractivité résidentielle, vu son accessibilité et sa proximité avec l'agglomération caennaise.

Dans une première étape, son développement résidentiel sera organisé dans les nouveaux quartiers à venir le long de la RD613. Dans un second temps, l'urbanisation de cette parcelle comprise entre la voie ferrée, le parc public de Cagny et ces quartiers d'habitat, pourra être engagée vu sa proximité avec la gare, et le futur parc d'activités qui verra le jour sur le site de l'ancienne Sucrierie.

Ce nouveau quartier contribuera à la diversification des offres de logements sur ces deux communes et pourra répondre à l'accroissement des besoins locaux de logements qui pourrait résulter des développements économiques projetés.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT et de PROGRAMMATION

Superficie : 3,5 ha

Modalités d'aménagement :  
> Aménagement d'ensemble

### PROGRAMMATION

L'opération d'aménagement à venir sera compatible avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité minimale de logements, de phasage d'urbanisation et de diversité des parcs de logements.

### FORME URBAINE

L'habitat individuel prendra préférentiellement place sur les bordures nord et est du secteur. L'habitat collectif (s'il en est projeté) pourra avantageusement profiter de la lisière à préserver et paysager au sud, en bordure de la voie ferrée.

### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la rue des Ducs de Normandie. Il pourra bénéficier d'un second accès automobile (à aménager et justement calibrer pour éviter le transit), sur la place du manège, afin de faciliter les liens avec les quartiers voisins.

Le nouveau quartier sera ouvert :

- pour les piétons et les cyclistes : sur le chemin qui le borde au nord, celui-ci sera préservé et aménagé en voie verte (cyclo-pédestre),
- pour les piétons : sur le parc de Cagny, à l'ouest.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Les haies bocagères qui forment les lisières nord et sud du secteur seront préservées.

En bordure de la voie ferrée, sur une largeur d'au moins 15 m, il sera préservé un espace vert non artificialisé et largement planté, pour assurer le premier plan paysager du quartier (et le recul vis-à-vis du trafic ferroviaire).

Envoyé en préfecture le 13/06/2025

Reçu en préfecture le 13/06/2025

Publié le

ID : 014-200065589-20250605-2025\_87 ANNEXE1-AU

**HAB**  
**OAPs n°8**

Référence de la planche  
des atlas réglementaires **D2**

**DENSITÉ**  
**RÉSIDENTIELLE**  
**MINIMALE BRUTE**

**25** logements par hectare

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Phase

**III**

**DIVERSITÉ DES**  
**LOGEMENTS**

répartition  
type :

**1**

**COUPES DE PRINCIPE**

> Lisière

**L2**

> Voirie

**B**

**C**





Échelle : 1/5000e



Échelle : 1/5000e

# FRENOUVILLE

## Densification aux abords de l'ancien château

Frénoville est l'un des quatre pôles urbains principaux de Val ès dunes.

La fin de l'activité de la Sucrerie (avec la suppression des nuisances qui lui étaient associées) a donné une nouvelle attractivité résidentielle au bourg, qui justifie l'organisation de sa densification potentielle.

Le village compte au sud, de la voie ferrée la propriété d'un château, en ruine depuis la Libération. Construit à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, restauré avant guerre, il a été gravement endommagé, saccagé et vidé lors de la Libération, et il n'a jamais connu de restauration (vu l'ampleur des dégâts).

Il est bordé par un vaste corps de ferme, qui a perdu sa vocation agricole.

Aussi, vu les objectifs de la Loi Climat et Résilience, la commune souhaite organiser la densification de ce site, au sud de la voie ferrée, afin de préserver au mieux le caractère du site.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT et de PROGRAMMATION

**Superficie** : 0,55 ha pour le corps de ferme + 1 ha à son pourtour

**Modalités d'aménagement** : Aménagement d'ensemble des espaces non urbanisés au pourtour du corps de ferme

### PROGRAMMATION

L'opération d'aménagement ou de construction respectera les orientations thématiques (rappelées ci-contre) en termes de densité de logements, de phasage d'urbanisation et de typologie des parcs de logements.

### FORME URBAINE

Cette opération recevra principalement du logement collectif dans le corps de ferme existant, ou s'il devait être (tout ou partie) démolie, des logements collectifs ou intermédiaires, dans des constructions en R+2+combles ou attique, afin de diversifier le parc de logements de la commune. Le hangar en bordure de la voie sera démolie pour permettre la desserte du quartier dans de bonnes conditions de sécurité.

Le château sera soit réhabilité, soit remplacé par un immeuble.

### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur au nord du corps de ferme sera viabilisé et desservi à partir de la rue Maréchal Foch. La nouvelle rue de desserte prendra accès suffisamment à l'écart du passage sous la voie ferrée, pour la sécurité. Elle permettra (avec ses réseaux) la desserte de l'ensemble des unités foncières.

Le site du château le sera à partir de l'accès d'origine, entre les alignements d'arbres. Un accès de sécurité sera préservé sur la voie du quartier voisin.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La clôture et le porche d'entrée du parc seront préservés (mur+grille) et mis en valeur pour constituer l'entrée vers le château.

L'essentiel de la couverture arborée existante (lors de l'élaboration du PLUi) sera préservé au sud du corps de ferme.

Sur une largeur d'environ 15m en bordure de la voie ferrée, il sera préservé un espace vert non artificialisé et largement planté.

Les espaces qui devancent le château, entre les alignements d'arbres, seront préservés de l'urbanisation.

La commune étudiera l'ouverture du parc boisé au public à partir des deux attentes de voies réservées Rue des Sept Ormes.

Envoyé en préfecture le 13/06/2025

Reçu en préfecture le 13/06/2025

Publié le

ID : 014-200065589-20250605-2025\_87 ANNEXE1-AU

**HAB**  
**OAPs n°9**

Référence de la planche  
des atlas réglementaires

**E2**

**DENSITÉ**  
**RÉSIDENTIELLE**  
**MINIMALE BRUTE**

**25** logements par hectare

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Phase

**II**

**DIVERSITÉ DES**  
**LOGEMENTS**

répartition  
type :

**2**

**COUPES DE PRINCIPE**

> Lisière  
le long de la voie ferrée

**L2**

> Voirie

**C**



## JANVILLE - Village

Janville est une commune rurale où l'habitat s'est essaimé le long de petites routes rurales ces dernières décennies. Son territoire se déploie dans un bocage que borde les marais de Vimont et de la Dives.

Le présent secteur de développement viendra conforter le village. Son habitat profitera de la proximité des équipements collectifs.

### ORIENTATIONS

**Superficie** : 0,37 ha urbanisable

**Modalités d'aménagement** :  
> Aménagement d'ensemble

#### PROGRAMMATION :

L'opération d'aménagement à venir sera compatible avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité résidentielle minimale, de phasage d'urbanisation et de diversité des lots à bâtir.

#### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la rue Haute (VC2). Il ne sera pas aménagé plus d'un accès sur cette voie, pour sa desserte.  
Un chemin reliera l'opération, au nord, aux équipements publics.

#### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La frange avec l'espace agricole environnant respectera les orientations prévues pour les lisières d'urbanisation. Le maillage de haies bocagères sur les lisières du secteur sera conforté et étendu.

Ainsi,

- en l'absence d'espace commun en lisière de l'opération d'aménagement, un espace ni artificialisé, ni bâti, d'une largeur d'au moins 5m sera préservé dans les futurs lots. Il sera planté et bordé d'une clôture comprenant une haie bocagère.
- la haie basse en bordure de la voie sera préservée.



Envoyé en préfecture le 13/06/2025

Reçu en préfecture le 13/06/2025

Publié le

ID : 014-200065589-20250605-2025\_87 ANNEXE1-AU

**HAB**  
**OAPs n°10**

Référence de la planche  
des atlas réglementaires **C6**

**DENSITÉ**  
**RÉSIDENTIELLE**  
**MINIMALE BRUTE**

**12** logements par hectare

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Phase

**II**

**DIVERSITÉ DES**  
**LOGEMENTS**

répartition  
type :

**3**

**COUPES DE PRINCIPE**

> Lisière

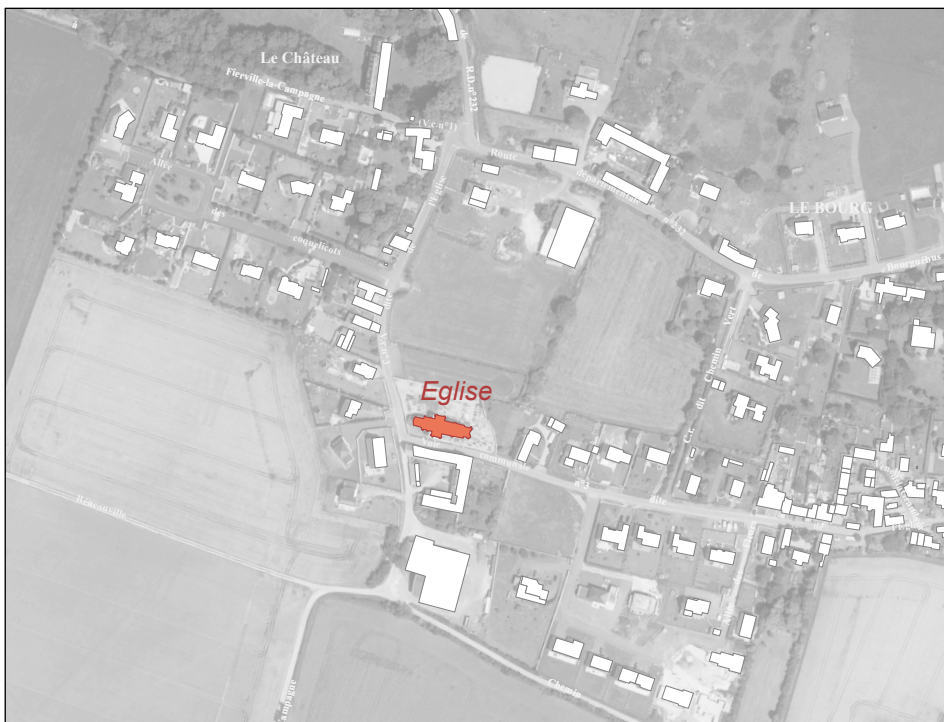
**L2**

> Voirie

**C**







# MOULT - CHICHEBOVILLE

## Eglise de Chicheboville

Chicheboville est un village à forte présence agricole, qui a connu un important développement résidentiel ces dernières décennies. Il se déploie entre les marais, protégés, pour leur intérêt environnemental et la plaine agricole, dédiée à la grande culture.

Cette parcelle qui appartient à la commune, est bordée au sud par le cimetière, et à l'est par un ilot qui a toujours une vocation agricole.

### ORIENTATIONS

**Superficie :** 0,25 ha

**Modalités d'aménagement :**  
> Aménagement d'ensemble

### PROGRAMMATION

L'opération d'aménagement à venir sera compatible avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité minimale de logements, de phasage d'urbanisation et de diversité des parcs de logements.

Elle recevra un ensemble de logements collectifs ou intermédiaires pour diversifier le parc de logements du village.

### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la rue de l'église. Il sera urbanisé à partir d'une nouvelle rue, implantée au nord, pour la qualité d'ensoleillement des logements à venir. Elle se terminera par une impasse, qui préservera la possibilité du raccordement par une rue ou simplement un passage cyclo-pédestre avec les parcelles voisines, préservées en espace agricole, à ce stade du développement communal.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La rue créée formera la lisière avec la parcelle agricole présente au nord. Elle sera bordée d'une haie bocagère.



Échelle : 1/5000e

Envoyé en préfecture le 13/06/2025

Reçu en préfecture le 13/06/2025

Publié le

ID : 014-200065589-20250605-2025\_87\_ANNEXE1-AU

**HAB**  
**OAPs n°11**

Référence de la planche  
des atlas réglementaires

**G3**

**DENSITÉ**  
**RÉSIDENTIELLE**  
**MINIMALE BRUTE**

**20** logements par hectare

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Phase

**II**

**DIVERSITÉ DES**  
**LOGEMENTS**

répartition  
type :

**3**

**COUPES DE PRINCIPE**

> Lisière

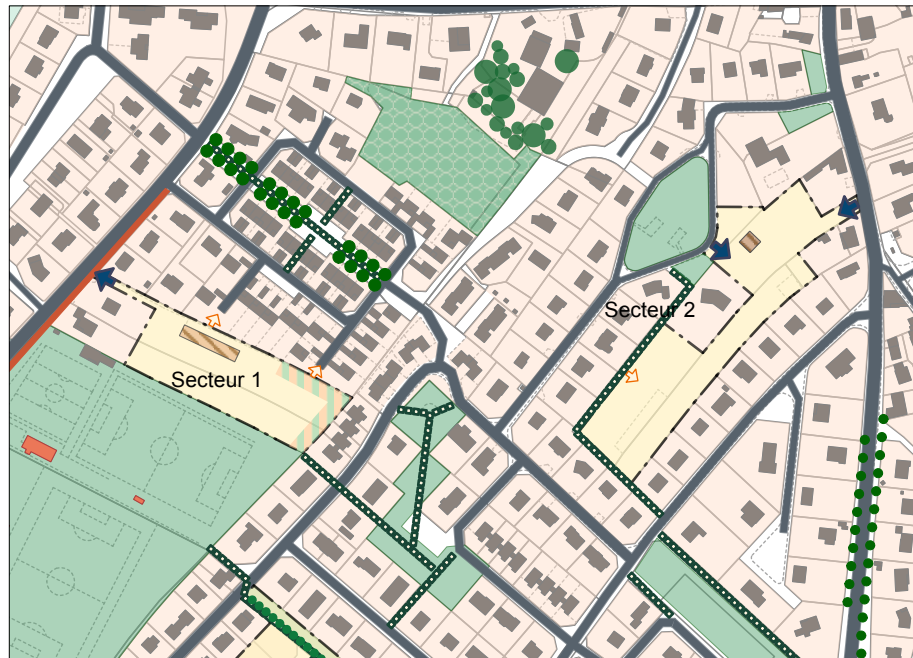
**L2**

> Voirie

**C**



Échelle : 1/5000e



Échelle : 1/5000e

# MOULT - CHICHEBOVILLE

## Cœurs d'ilots en centre-ville

Envoyé en préfecture le 13/06/2025  
Reçu en préfecture le 13/06/2025  
Publié le  
ID : 014-200065589-20250605-2025\_87\_ANNEXE1-AU

**HAB**  
**OAPs n°12**

Référence de la planche **G6**  
des atlas réglementaires

**DENSITÉ**  
**RÉSIDENTIELLE**  
**MINIMALE BRUTE**

**25** logements par hectare

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Phase **I**

**DIVERSITÉ DES**  
**LOGEMENTS**

répartition  
type : **1**

**COUPES DE PRINCIPE**

**L2**  
> Lisière  
le long du terrain de sport

> Voirie **C**

Moult (commune historique) est l'un des quatre pôles de Valès dunes. De part et d'autre de la route historique de Caen à Lisieux, ses quartiers urbains reçoivent, avec ceux d'Argences, les équipements publics structurants du territoire et son principal pôle économique. Ils sont bordés au sud par une halte ferroviaire sur la ligne TER entre Lisieux et Caen.

Deux secteurs sont visés par les présentes OAP sectorielles (en complément des OAP thématiques) :

- le premier, correspond à un site à réurbaniser en bordure des terrains de sports. Vu sa forme et sa situation, il recevra des logements collectifs ou intermédiaires, afin de limiter la densification horizontale, vis-à-vis des riverains.
- le second, correspond à une ancienne parcelle agricole, aujourd'hui occupée par un pavillon en cœur d'îlot.

## ORIENTATIONS

### Secteur 1

Superficie : 0,65 ha

Modalités d'aménagement : Aménagement d'ensemble

**PROGRAMMATION** : L'opération d'aménagement à venir sera compatible avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité minimale de logements, de phasage d'urbanisation et de diversité des parcs de logements.

Elle recevra un ensemble de logements collectifs ou intermédiaires pour diversifier le parc de logements du village.

### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la rue du Traité de Rome. Il pourra être raccordé, dans le cadre d'un plan de circulation aux rues présentes sur l'unité foncière qui le borde au nord.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Un espace-tampon ni artificialisé, ni bâti, d'une largeur d'au moins 10m sera préservé en bordure des parcelles de petites tailles présentes à l'est et au nord-est (voir le schéma).

### Secteur 2

Superficie : 0,95 ha

Modalités d'aménagement : Aménagement d'ensemble

**PROGRAMMATION** : L'opération d'aménagement à venir sera compatible avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité minimale de logements, de phasage d'urbanisation et de diversité des parcs de logements.

### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la rue Pierre Cingal. Un second accès automobile sera possible rue Mendès France.

Les piétons accéderont au chemin qui cerne le secteur, depuis l'intérieur du quartier, ainsi que par une voie verte (en l'absence de voie automobile) Rue Mendès France.

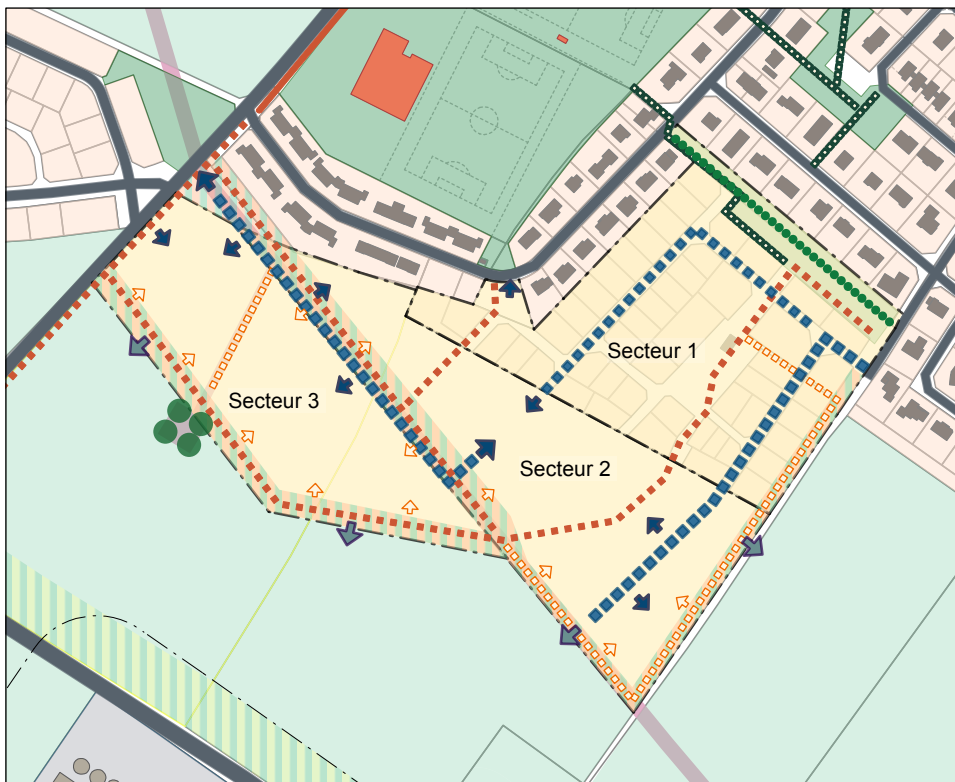
### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Les arbres et haies existants seront autant que possible préservés par le plan d'aménagement.





Échelle : 1/7 500<sup>è</sup>



Échelle : 1/5 000<sup>è</sup>

# MOULT - CHICHEBOVILLE

## Quartiers la Fabrique / Artémis

Moult (commune historique) est l'un des quatre pôles de Val ès dunes. De part et d'autre de la route historique de Caen à Lisieux, ses quartiers urbains reçoivent, avec ceux d'Argences, les équipements publics structurants du territoire et son principal pôle économique. Ils sont bordés au sud par une halte ferroviaire sur la ligne TER entre Lisieux et Caen. La ville a connu, ces 25 dernières années (sur environ 20ha dont 1/3 en propriété communale), un développement conséquent de ses quartiers d'habitat par création de lotissements d'un à quelques hectares.

Lors de la révision de son PLU en 2011, la municipalité de Moult a envisagé une très grande extension urbaine, entre la ville et la gare, pour laquelle elle a acquis plusieurs dizaines d'hectares de foncier agricole. Ce projet de ZAC a été abandonné, mais elle souhaite poursuivre son extension urbaine progressive vers le sud.

Le PLUi l'organise sur un périmètre compatible avec l'équilibre résidentiel sur VED, dans le cadre fixé par le PADD (et le SCOT). Il vient poursuivre l'opération d'aménagement autorisée en 2023 dite "la Fabrique" (sur 3,4ha), avec un périmètre et des orientations d'aménagement qui s'appuient sur les études dès à présent conduites par la commune.

## ORIENTATIONS

### Superficies :

secteur 1 : 3,4 ha  
secteur 2 : 3,3 ha  
secteur 3 : 2,6 ha

### Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble par secteur

**PROGRAMMATION** : Les opérations d'aménagement sur chacun des secteurs seront compatibles avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité minimale de logements, de phasage d'urbanisation et de diversité des parcs de logements.

- elles se déploieront ainsi sur 3 phases de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.
- la densité brute minimale et le quota de diversité des parcs de logements sont applicables par secteur. *Ils pourront être décomptés au global, si les opérations les plus denses et/ou celles comprenant des logements collectifs ou intermédiaires sont réalisées lors de l'urbanisation du premier secteur, autorisant une densité moindre et plus de logements individuels sur le deuxième.*

### DESSERTE et VIABILISATION

Le quartier sera urbanisé à partir de trois artères principales :

- la rue du Traité de Rome qui le borde à l'ouest ; Elle sera plantée d'arbres d'alignement et aménagée de part et d'autre de voies cyclables et/ou piédestres, facilitant la liaison avec la halte ferroviaire (distante d'environ un kilomètre).
- une nouvelle rue, doublée d'une voie verte, inscrite dans la coulée verte qui préservera les reculs de sécurité nécessaires aux abords de la canalisation de gaz haute pression.
- une nouvelle rue à l'est du secteur 2, qui reliera le quartier Artémis, à travers celui de la Fabrique, au Chemin des Moutons, aménagé dans sa section nord.

Ces nouveaux quartiers seront dotés d'un dense réseau cyclable et piédestre, qui desservira chaque unité résidentielle, pour privilégier les déplacements sans voiture dès que possible (voir ci-contre).

### FORME URBAINE

Les ensembles de logements les plus denses seront préférentiellement implantés en bordure de la coulée verte ou de la lisière sud.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Le nouveau quartier sera bordé de lisières d'urbanisation en espace commun, comprenant une voie verte ou cyclable et pouvant ponctuellement s'élargir pour l'accueil d'espaces récréatifs aménagés ou d'ouvrages de gestion des eaux pluviales intégrés aux aménagements paysagers.

Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

Envoyé en préfecture le 13/06/2025

Reçu en préfecture le 13/06/2025

Publié le

ID : 014-200065589-20250605-2025\_87\_ANNEXE1-AU

**HAB**  
**OAPs n°13**

Référence de la planche  
des atlas réglementaires

**G6**

**DENSITÉ**  
**RÉSIDENTIELLE**  
**MINIMALE BRUTE**

**25** logements par hectare

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Secteur 1

**I**

Secteur 2

**II**

Secteur 3

**III**

**DIVERSITÉ DES**  
**LOGEMENTS**

répartition  
type :

**1**

**COUPES DE PRINCIPE**

> Lisière

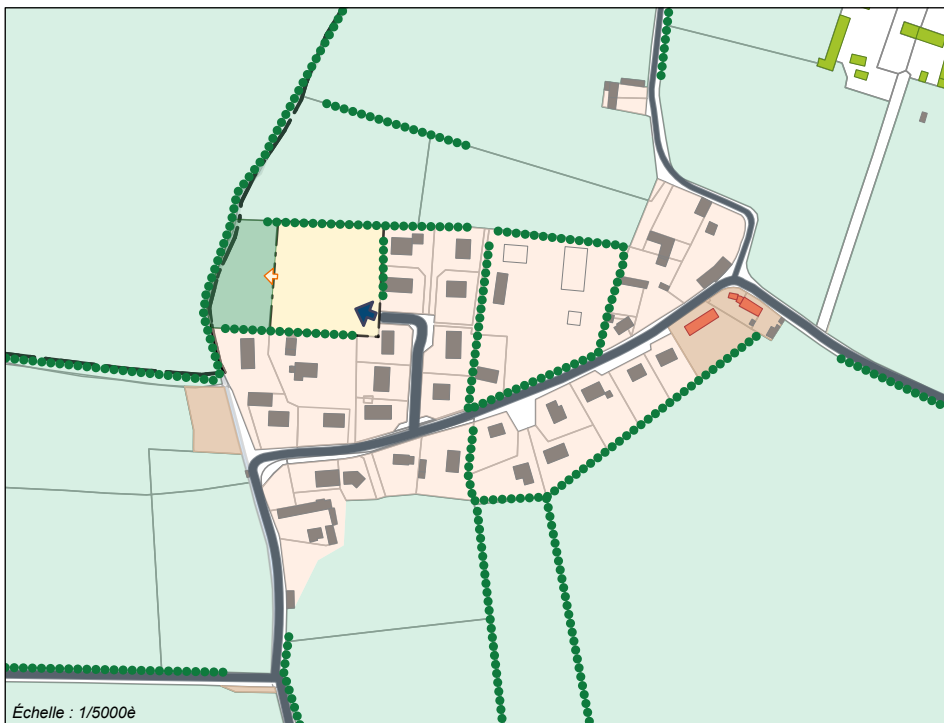
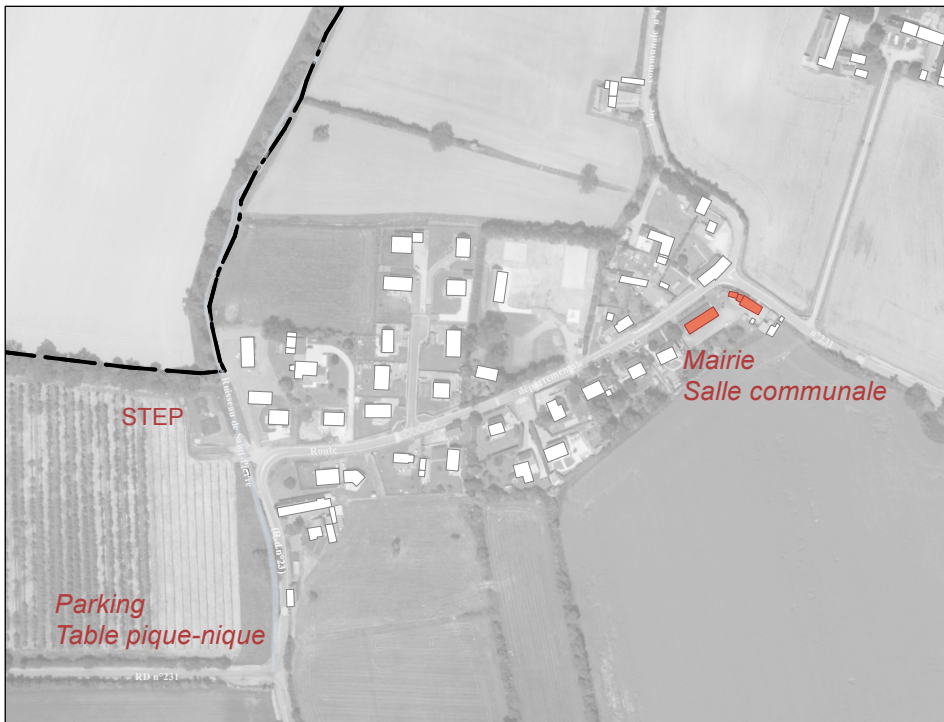
**L1**

> Voirie

**A B C**

Arrêt Projet





# SAINT-OUEN-DU-MESNIL-OGER

## Village

Saint-Ouen-du-mesnil-Oger est une commune rurale du bocage qui se déploie en bordure des marais de la Dives, au nord-est de Val ès dunes.

Ces dernières décennies, la commune a organisé le développement de son parc de logements à partir de deux villages : celui de Saint-Ouen et celui d'Heritot. C'est sur le premier, qui reçoit les équipements collectifs de la commune qu'est retenue une nouvelle extension.

## ORIENTATIONS

**Superficie** : 0,52 ha urbanisable

**Modalités d'aménagement** :  
> Aménagement d'ensemble

### PROGRAMMATION

L'opération d'aménagement à venir sera compatible avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité résidentielle minimale, de phasage d'urbanisation et de diversité des lots à bâtir.

### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la rue du clos Saint-Pierre.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La frange avec l'espace agricole environnant respectera les orientations prévues pour les lisières d'urbanisation. Le maillage de haies bocagères sur les lisières du secteur sera conforté et étendu.

Ainsi, en l'absence d'espace commun en lisière de l'opération d'aménagement, un espace ni artificialisé, ni bâti, d'une largeur d'au moins 5m sera préservé dans les futurs lots. Il sera planté et bordé d'une clôture comprenant une haie bocagère.

Envoyé en préfecture le 13/06/2025

Reçu en préfecture le 13/06/2025

Publié le

ID : 014-200065589-20250605-2025\_87 ANNEXE1-AU

**HAB**  
**OAPs n°14**

Référence de la planche **D8**  
des atlas réglementaires

**DENSITÉ**  
**RÉSIDENTIELLE**  
**MINIMALE BRUTE**

**15** logements par hectare

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Phase

**I**

**DIVERSITÉ DES**  
**LOGEMENTS**

répartition  
type :

**3**

**COUPES DE PRINCIPE**

> Lisière

**L1**

> Voirie

**C**





Échelle : 1/5000e

# SAINT-PAIR - Quartier des Bruyères

Saint-Pair est une commune rurale au nord de Valès dunes qui a connu un développement périurbain du fait de la situation de son village, au sud de la ville de Troarn (ID : 014-200065589-20250605-2025\_87\_ANNEXE1-AU d'autre de la RD37 (route qui relie Troarn à Argences).

Deux secteurs sont visés par les présentes OAP sectorielles (en complément des OAP thématiques) :

- une opération d'aménagement pour du logement.
- le site du garage dont l'extension est proposée pour résorber les problèmes de stationnement de véhicules sur les bas-côtés des rues adjacentes.

## ORIENTATIONS

### Nouveau quartier de logement

Superficie : 0,46 + 0,35 ha

Modalités d'aménagement :

> Aménagement au fur et à mesure de la viabilisation

### PROGRAMMATION

L'opération d'aménagement à venir sera compatible avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité minimale de logements, de phasage d'urbanisation et de diversité des parcs de logements.

### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la Rue de l'infirmerie. Si le Conseil Départemental donne son accord, cet accès pourra être remplacé par un accès sur la RD37.

Il sera aménagé d'une rue traversante (≠ impasse) jusqu'au chemin rural de la Croix de Pierre. Les abords des deux voies pré-existantes seront plantés et bordés de trottoirs pour le passage des piétons.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La frange avec l'espace agricole environnant respectera les orientations prévues pour les lisières d'urbanisation. > voir la coupe de principe et les OAP thématiques

Le maillage de haies bocagères sur les lisières du secteur sera conforté et étendu : la haie bocagère présente en lisière sud sera préservée.

### Extension du site du garage

Superficie après extension : 0,4 ha

Modalités d'aménagement :

Aménagement d'ensemble

### DESSERTE et VIABILISATION

L'alignement des rues sera matérialisé pour marquer la limite de l'espace privé.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

En bordure de l'espace agricole, une lisière non artificialisée, d'une largeur d'au moins 3m sera préservée. Elle comprendra, en clôture, une haie bocagère d'essences locales variées qui masquera les espaces de stationnement et de travail de la parcelle, depuis les voies environnantes.

Envoyé en préfecture le 13/06/2025

Reçu en préfecture le 13/06/2025

Publié le

ID : 014-200065589-20250605-2025\_87\_ANNEXE1-AU

**HAB**  
**OAPs n°15**

Référence de la planche des atlas réglementaires **B5**

**DENSITÉ**  
**RÉSIDENTIELLE**  
**MINIMALE BRUTE**

**15** logements par hectare

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Phase

**I**

**DIVERSITÉ DES**  
**LOGEMENTS**

répartition  
type :

**3**

**COUPES DE PRINCIPE**

> Lisière

**L2**

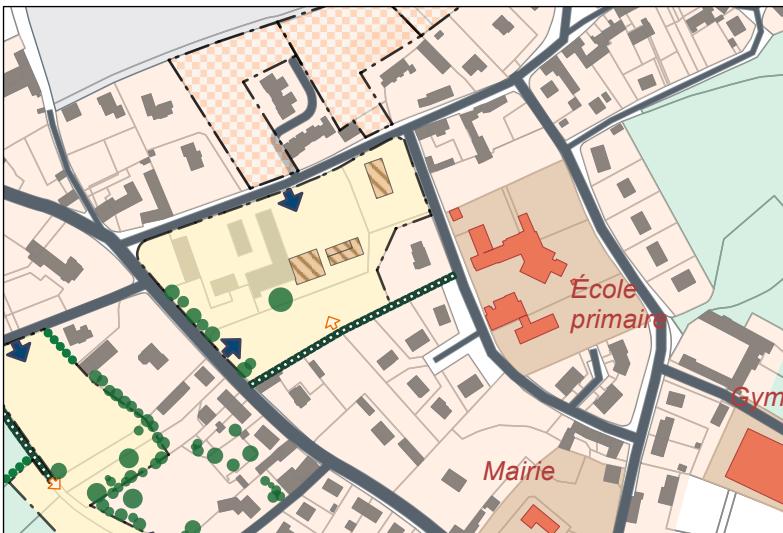
> Voirie

**B**





Échelle : 1/5000e



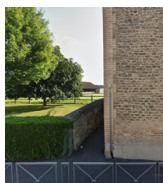
Échelle : 1/5000e

Les abords du site :

Rue des canadiens

La venelle du Prêche  
vers l'école

Rue Montsauteuil



Le corps de ferme de la Reconstruction



# SAINT-SYLVAIN

## (ré)urbanisations dans le village

Saint-Sylvain, qui a rejoint la communauté de communes Val ès dunes au 1<sup>er</sup> janvier 2025, est un bourg historique de la plaine entre Caen et Falaise. Il a connu un important développement tant de ses parcs de logements que de ses équipements collectifs depuis le début des années 2000.

Après la mise en œuvre d'un grand projet de réaménagement de la partie du village, qui borde la vallée, suite aux inondations dévastatrices de 2001, la commune engage une seconde phase de son développement urbain.

Si la précédente a permis la réurbanisation du site de l'ancienne coopérative agricole, avec la création d'un petit pôle de services, la construction d'un gymnase et des aménagements tant paysagers qu'au service de la gestion des eaux pluviales, la présente, dès à présent engagée, reposera autant sur des extensions mesurées, que sur de "l'intensification urbaine".

En effet, si le village a connu une croissance pavillonnaire conséquente ces dernières décennies, il présente aussi, en son sein d'anciens sites agricoles à (ré)urbaniser (ou en cours de réurbanisation) .

Ce secteur, de grande taille et idéalement situé, est l'un d'eux.

## ORIENTATIONS

**Superficie :** 1,2 ha à réurbaniser

**Modalités d'aménagement :**

> Aménagement d'ensemble du site après démolition des hangars agricoles inadaptés.

### PROGRAMMATION

L'opération d'aménagement sera compatible avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité minimale de logements, de phasage d'urbanisation et de diversité des parcs de logements.

### FORME URBAINE

L'habitat collectif ou intermédiaire prendra place en bordure nord ou est du secteur pour structurer un nouveau front urbain. Il sera préférentiellement composé d'un alignement de petits immeubles. Ils pourront recevoir du commerce ou des services en rez-de-chaussée.

### DESSERTE et VIABILISATION

Il sera viabilisé et desservi à partir des rues qui le cernent.  
La venelle pédestre qui traverse le secteur sera préservée.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La haie basse taillée et les arbres qui bordent la rue des Canadiens seront préservés, de même que le muret de pierres qui longe la venelle pédestre (il pourra cependant être ouvert sur le nouveau quartier).

Le site sera désimperméabilisé en tant que possible.

Envoyé en préfecture le 13/06/2025

Reçu en préfecture le 13/06/2025

Publié le

ID : 014-200065589-20250605-2025\_87\_ANNEXE1-AU

**HAB**  
**OAPs n°16**

Référence de la planche  
des atlas réglementaires

**K3**

**DENSITÉ**  
**RÉSIDENTIELLE**  
**MINIMALE BRUTE**

**20** logements par hectare

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Phase

**I**

**DIVERSITÉ DES**  
**LOGEMENTS**

répartition  
type :

**1**

**COUPES DE PRINCIP**

> Lisière  
avec la Venelle du prêche

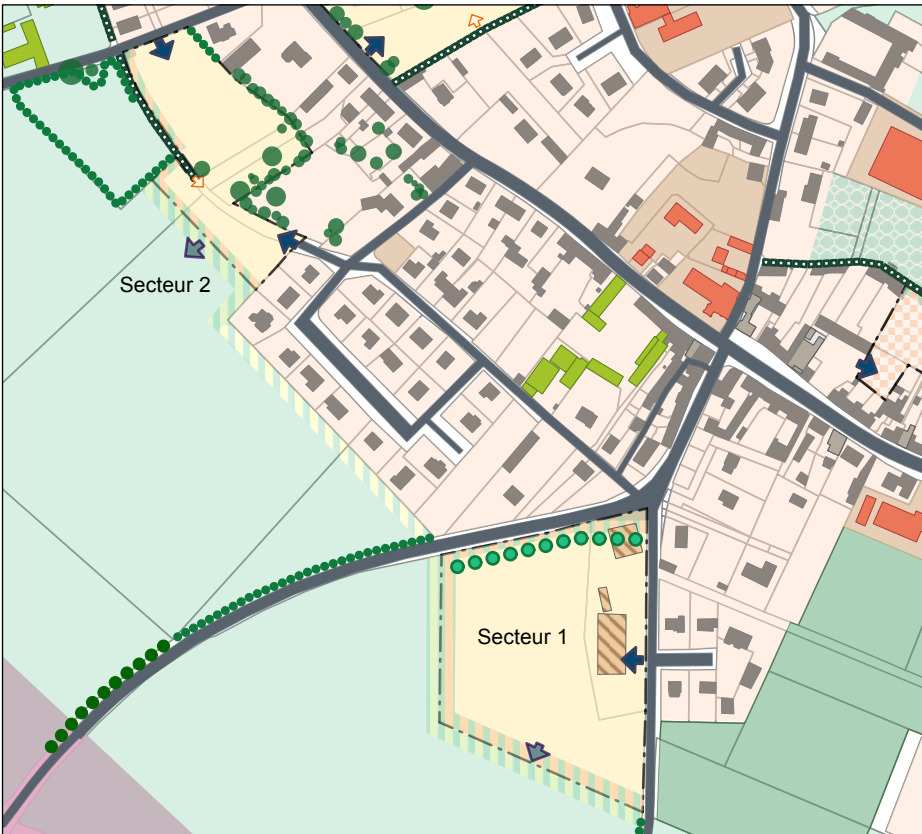
**L1**



Échelle : 1/5000e



Échelle : 1/5000e



Échelle : 1/5000e

# SAINT-SYLVAIN

## Extensions au sud du village

Saint-Sylvain, qui a rejoint la communauté de communes Valès dunes au 1er janvier 2020, est un bourg historique de la plaine entre Caen et Falaise. Il a connu un important développement tant de ses parcs de logements que de ses équipements collectifs depuis le début des années 2000.

Après la mise en œuvre d'un grand projet de réaménagement de la partie du village, qui borde la vallée, suite aux inondations dévastatrices de 2001, la commune engage une seconde phase de son développement urbain.

Si la précédente a permis la réurbanisation du site de l'ancienne coopérative agricole, avec la création d'un petit pôle de services, la construction d'un gymnase et des aménagements tant paysagers qu'au service de la gestion des eaux pluviales, la présente, dès à présent engagée, reposera autant sur des extensions mesurées, que sur de "l'intensification urbaine".

Les deux secteurs qui suivent, contribueront à une poursuite modérée de l'expansion urbaine au sud.

## ORIENTATIONS

**Superficies :** secteur 1 : 2,1 ha      secteur 2 : 1 ha (hors chemin)

**Modalités d'aménagement :**

> Aménagement d'ensemble sur chacun des secteurs

## PROGRAMMATION

Les opérations d'aménagement sur chacun des secteurs seront compatibles avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité minimale de logements, de phasage d'urbanisation et de diversité des parcs de logements.

### Secteur 1

#### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la voie et des réseaux du chemin de Fauces. Aucun accès ne sera possible sur la RD43, dont le carrefour au nord du secteur sera aménagé pour la sécurité.

#### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

L'angle Nord et les abords de la RD43 seront de plus plantés pour la qualité du paysage d'entrée dans le village : une haie sur talus sera plantée par l'aménageur. Elle sera doublée d'arbres dans les parcelles privatives. La frange avec l'espace agricole respectera les orientations prévues pour les lisières d'urbanisation. Le maillage de haies bocagères sur les lisières du secteur sera conforté et étendu. En l'absence d'espace commun (avec un chemin) en lisière du quartier, un espace ni artificialisé, ni bâti, d'une largeur d'au moins 10m (5m le long du bassin et du chemin) sera préservé dans les futurs lots. Il sera planté et bordé d'une clôture comprenant une haie bocagère. Dans la zone agricole, il sera devancé par une zone tampon enherbée, au service de la protection contre le ruissellement.

### Secteur 2

#### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la voie et des réseaux du chemin du Clos. Une nouvelle rue le traversera du chemin du Clos à la Rue des jardins. Il préservera le chemin des jardins dans la lisière du quartier, tout au long du bassin pour que cette future section de voie verte relie les quartiers du sud-ouest de la commune aux équipements sportifs et récréatifs.

Une attente de voirie avec les réseaux sera préservée vers le sud.

#### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Les grands arbres d'intérêt paysager, présents sur les parcelles au nord-est du chemin rural seront préservés. En bordure du chemin des jardins (le long du bassin) un espace ni artificialisé, ni bâti, d'une largeur d'au moins 5m sera planté dans les futurs lots et bordé d'une haie bocagère en clôture.

Envoyé en préfecture le 13/06/2025

Reçu en préfecture le 13/06/2025

Publié le

ID : 014-200065589-20250605-2025\_87\_ANNEXE1-AU

**HAB**  
**OAPs n°17**

Référence de la planche **K3**  
des atlas réglementaires

**DENSITÉ**  
**RÉSIDENTIELLE**  
**MINIMALE BRUTE**

**20** logements par hectare

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Secteur 1



Secteur 2



**DIVERSITÉ DES**  
**LOGEMENTS**

Secteur 1



Secteur 2

**COUPES DE PRINCIPE**

> Lisière  
Secteur 2



> Voirie







# VALAMBRAY - Village d'Airan

Airan est l'un des villages de la commune nouvelle de Valambray. Situé sur la route entre Moul et Mézidon-Canon, ce petit village historique connaît un important développement pavillonnaire depuis le début des années 2000. Il est cependant interrompu depuis 2023 par la crise immobilière.

Ainsi, les OAP qui suivent, re-projettent dans le temps, l'urbanisation autorisée ou en cours en 2025 au sud du village, afin de mieux l'adapter à ses capacités d'accueil et d'en conforter la cohérence urbaine.

## ORIENTATIONS

### Superficies :

- secteur 1 : 1,1ha
- secteur 2 : 2,1 ha (y compris la partie réurbanisée après démolition d'un hangar)

### Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble de chaque secteur

### PROGRAMMATION

Les opérations d'aménagement à venir seront compatibles avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité résidentielle minimale, de phasage d'urbanisation et de diversité des lots à bâtir.

### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur 1 sera viabilisé et desservi à partir de la rue Goujarde. Au moins, un prolongement de la nouvelle voie et de ses réseaux sera préservé à l'est.

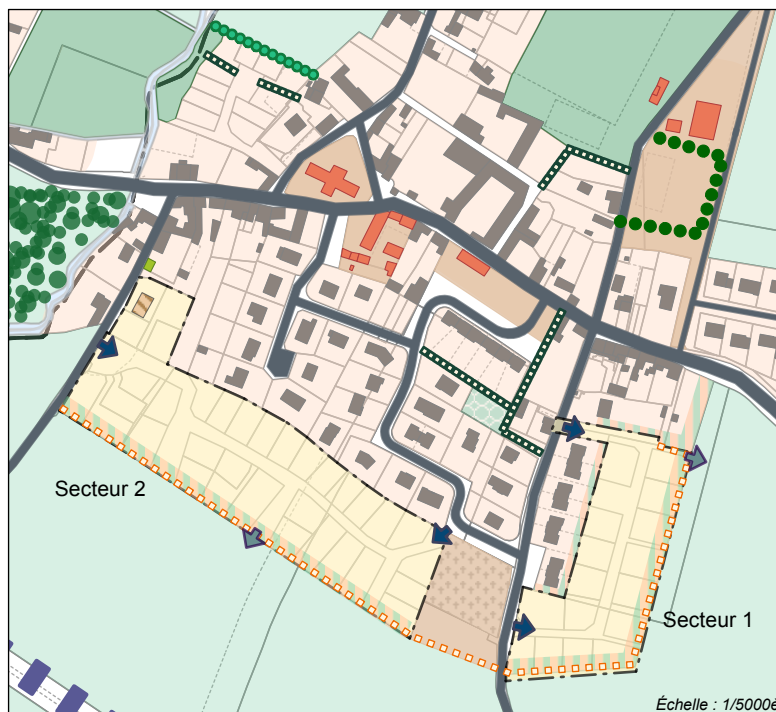
Le secteur 2 sera viabilisé et desservi à partir de la rue du Pont du Ham. La nouvelle rue se raccordera rue du Pressoir. Au moins, un prolongement de la nouvelle voie et de ses réseaux sera préservé au sud.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La frange avec l'espace agricole respectera les orientations prévues pour les lisières d'urbanisation.

Le maillage de haies bocagères sur les lisières du secteur sera conforté et étendu.

Ainsi, en l'absence d'espace commun en lisière des opérations d'aménagement, un espace ni artificialisé, ni bâti, d'une largeur d'au moins 5m sera préservé dans les futurs lots. Il sera planté et bordé d'une clôture comprenant une haie bocagère.



**HAB**  
**OAPs n°18**

Référence de la planche  
 des atlas réglementaires

**H6**  
**H7**

**DENSITÉ**  
**RÉSIDENTIELLE**  
**MINIMALE BRUTE**

**20** logements par hectare

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Secteur 1

**I**

Secteur 2

**II**

**DIVERSITÉ DES**  
**LOGEMENTS**

répartition  
 type :

**2**

**COUPES DE PRINCIPE**

> Lisière

**L1**

> Voirie

**B C**





# VALAMBRAY

## Quartier de l'école à Billy

Billy est l'un des villages de la commune nouvelle de ValambRAY.  
Le présent secteur de développement viendra conforter son habitat et profitera de la proximité de ses équipements collectifs, dont celle de l'école élémentaire.

### ORIENTATIONS

**Superficie** : 0,6 ha urbanisable

**Modalités d'aménagement** :  
> Aménagement d'ensemble

### PROGRAMMATION

L'opération d'aménagement à venir respectera les orientations thématiques (rappelées ci-contre) en termes de densité de logements, de phasage d'urbanisation et de typologie des parcs de logements.

Le nouveau quartier sera bordé d'un espace vert collectif au nord-ouest, en continuité avec le site scolaire.

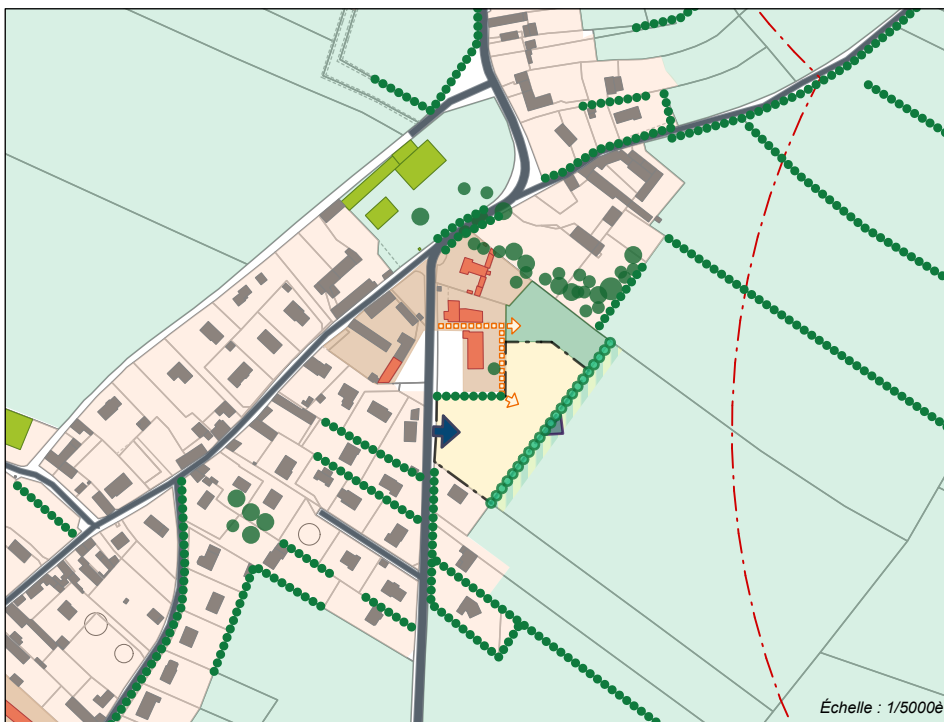
### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la rue des Canadiens.  
Il sera relié aux équipements publics voisins par un chemin cyclo-pédestre qui se raccordera sur le chemin qui longe l'église.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

La frange avec l'espace agricole respectera les orientations prévues pour les lisières d'urbanisation.  
Ainsi, en l'absence d'espace commun en lisière de l'opération d'aménagement, un espace ni artificialisé, ni bâti, d'une largeur d'au moins 5m sera préservé dans les futurs lots. Il sera planté et bordé d'une clôture comprenant une haie bocagère.  
Une lisière d'intérêt hydraulique (espace tampon enherbé en bordure de l'espace agricole) viendra la doubler.

Le maillage de haies bocagères sur les lisières du secteur sera conforté et étendu.



Échelle : 1/5000e

Envoyé en préfecture le 13/06/2025

Reçu en préfecture le 13/06/2025

Publié le

ID : 014-200065589-20250605-2025\_87 ANNEXE1-AU

**HAB**  
**OAPs n°19**

Référence de la planche  
des atlas réglementaires

**15**

**DENSITÉ**  
**RÉSIDENTIELLE**  
**MINIMALE BRUTE**

**15** logements par hectare

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Phase

**I**

**DIVERSITÉ DES**  
**LOGEMENTS**

répartition  
type :

**3**

**COUPES DE PRINCIPE**

> Lisière

**L1**

> Voirie

**C**



Échelle : 1/5500e

## VIMONT - entrée nord-est

Envoyé en préfecture le 13/06/2025

Reçu en préfecture le 13/06/2025

Publié le

ID : 014-200065589-20250605-2025\_87\_ANNEXE1-AU

**HAB**  
**OAPs n°20**

Référence de la planche des atlas réglementaires **F5**

**DENSITÉ**  
**RÉSIDENTIELLE**  
**MINIMALE BRUTE**

**25** logements par hectare

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Phase

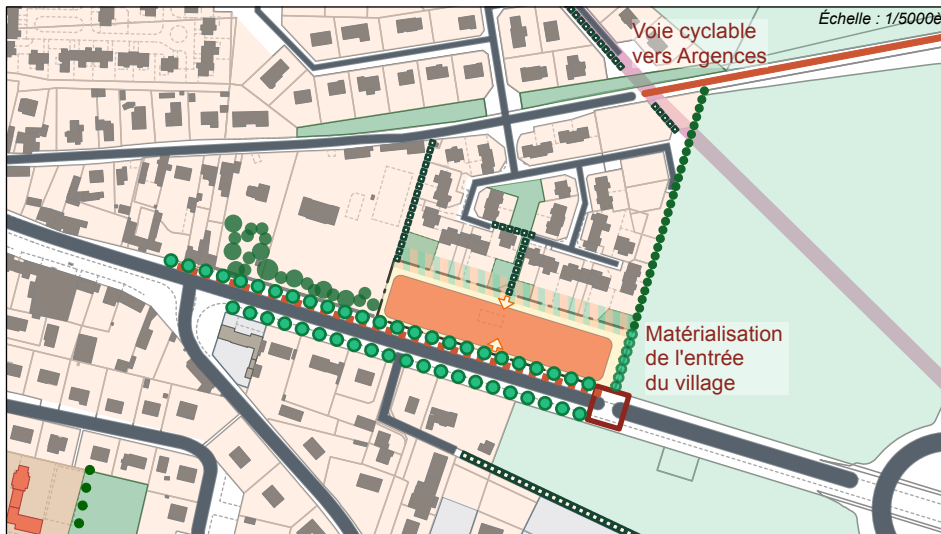
**DIVERSITÉ DES**  
**LOGEMENTS**

répartition  
type :

**COUPES DE PRINCIPE**

> Lisière

> Voirie :  
Réaménagement des abords de  
la route de Paris : voir ci-contre



Échelle : 1/5000e

Échelle : 1/5000e

**Coupe de principe sur la Route de Paris**  
avec ouverture de l'urbanisation coté voie

**Coupe de principe sur la Route de Paris**  
sans ouverture de l'urbanisation coté voie



Vimont est l'un des villages traversés par la RD613 (ancienne "route de Paris"), axe structurant l'urbanisation de Valès dunes. Il a connu un important développement pavillonnaire ces dernières décennies, parallèle à une dévitalisation de son centre-ville, du fait de l'importance du trafic et de ses nuisances.

Ce petit village bien équipé, bordé par les espaces naturels du Cours Semillon, devrait voir son cadre de vie changer avec la déviation qui sera mise en service en 2026 : elle permettra de paysager sa traversée, d'y sécuriser les échanges nord-sud et d'y conforter les services à la population.

Elle autorise l'urbanisation des abords de la voie principale au nord-est.

Ce site, à moins de 500m de l'ensemble des équipements collectifs du village, correspond à la bande de recul initialement préservée lors de l'urbanisation du quartier résidentiel qui le borde au nord.

Sa situation, au cœur du village et aux abords de cette rue qui a vocation à être réaménagée en avenue urbaine (organisation du stationnement / voie cyclo-pédestre / plantation d'alignement d'arbres) est une opportunité pour la diversification du parc de logements sur le village et l'accueil de nouveaux commerces, services ou équipements d'intérêt collectif.

## ORIENTATIONS

Superficie : 0,7 ha

Modalités d'aménagement : Aménagement d'ensemble

### PROGRAMMATION et FORME URBAINE

L'opération d'aménagement à venir sera compatible avec les orientations mentionnées ci-contre, en termes de densité minimale de logements, de phasage d'urbanisation et de diversité des parcs de logements.

Ainsi, vu l'intérêt de sa situation urbaine et la forme du parcellaire, il recevra une densité résidentielle renforcée grâce à des immeubles (bureaux, logements collectifs ou intermédiaires) implantés en alignement, le long de la future avenue.

Pour favoriser le redéploiement d'une animation urbaine au centre du village, après déviation, au moins la moitié du linéaire bâti le long de la voie, comprendra, en rez-de chaussée, des locaux pour des équipements ou services.

Les immeubles seront implantés (après validation par un Héliodon) de façon à préserver l'ensoleillement d'hiver des logements du quartier existant au nord.

### DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé et desservi à partir de la Route de Paris et de ses réseaux.

L'entrée du village depuis l'est sera matérialisée pour pacifier les échanges, en son sein (un léger dévoiement de la voie pourra être étudié pour réduire la vitesse du trafic).

Le secteur restera traversant pour les piétons et les cyclistes qui rejoindraient les espaces naturels présents au nord ou la voie cyclable vers Argences.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

L'avenue sera aménagée en compatibilité avec la typologie paysagère retenue par les OAP thématiques et les coupes de principe ci-contre.

La haie lisière à l'est sera complétée. Le merlon existant pourra être détruit.

Pour compenser la suppression d'espaces verts collectifs, les espaces restant seront aménagés pour les loisirs des riverains.



# CAGNY - Réaménagement des quartiers de l'entrée de ville nord-ouest

Cagny est l'un des quatre pôles urbains principaux de Val à dunes. La commune forme la porte d'entrée dans le territoire communautaire depuis l'agglomération caennaise.

Très attractive, elle a connu un important développement urbain ces deux dernières décennies. Il conduit à la mutation des espaces économiques présents au nord de la Route de Paris.

Leur requalification et leur adaptation au nouveau contexte urbain, engage à la démolition des bâtiments vétustes présents, et au paysagement des abords du site, et en particulier de sa lisière sud, en cohérence avec l'aménagement paysager présent au sud de l'avenue.

**ECO**  
**OAPs n°1**

Référence de la planche des atlas réglementaires **D2**

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Phase

**I**

## ORIENTATIONS

**Superficie de la zone urbanisée :** 3,5 ha

**Modalités d'aménagement :**

> au fur et à mesure des projets de construction des unités foncières.

## PROGRAMMATION

Les projets de construction ou d'aménagement à venir seront compatibles avec les orientations thématiques en ce qui concerne l'aménagement paysager des abords de la RD613. Elles supposeront la démolition des bâtiments vétustes présents en 2025.

## DESSERTE et VIABILISATION

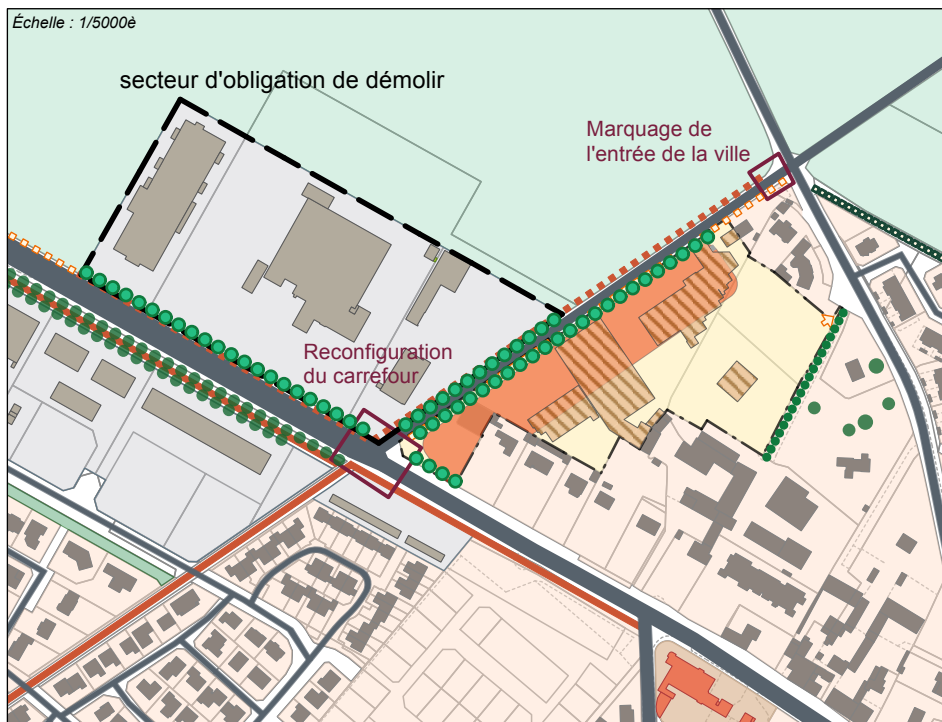
Le carrefour au sud-est du site sera reconfiguré.

Le premier plan des unités foncières sera planté et bordé d'une voie cyclable et de trottoir pour sécuriser les accès sans voiture.

De nouveaux accès seront délimités pour chacune des unités foncières afin de sécuriser les entrées et sorties de tous les véhicules.

## INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

En bordure de l'espace agricole, une lisière non artificialisée, d'une largeur d'au moins 3m sera préservée. Elle comprendra, en clôture, une haie bocagère d'essences locales variées qui masquera les espaces de stationnement et de travail de la parcelle, depuis l'espace alentour.







Échelle : 1/7500è

## CAGNY - Sucrerie

Cagny est l'un des quatre pôles urbains principaux de Valès dunes.

La vie de la commune (et de sa voisine à l'est) a longtemps été rythmée par l'activité de la sucrerie industrielle qui occupait vingt quatre hectares à l'est de la ville.

Après l'arrêt de la production en 2019 et sa fermeture définitive en 2021, le devenir de ce site est au centre de l'attention de la commune et de la communauté de communes, vu d'une part les enjeux liés à sa démolition/dépollution et d'autre part, l'ensemble des atouts de ce site pour le développement économique du territoire. Ce sont :

- *en termes de taille et de configuration* : 24 ha d'un seul tenant, avec des caractéristiques géométriques, topographiques et de portance adaptée à sa ré-industrialisation ;

- *en termes de dessertes* : il est accessible par le réseau routier structurant de l'aire urbaine caennaise (RD613, RD41 et A813) ; Il est proche de la halte ferroviaire Cagny-Frénouville ; Il est bordé au sud par la voie ferrée ; Il est alimenté par le réseau électrique haute tension et le gaz ; Il dispose d'une station d'épuration des eaux usées et des forages d'eau.

- *en termes de situation urbaine* : il peut être desservi à l'écart des quartiers d'habitat ; Il peut être séparé de ceux de Cagny par une zone tampon et à l'est de ceux de Frénouville par le maintien de la coupure d'urbanisation entre les deux villes (tel que prévu par le SCOT).

Ainsi, vu le caractère stratégique pour le territoire du juste réemploi de ce site et vu son inscription dans la liste des grands sites français ciblés pour la ré-industrialisation, les présentes OAP fixent le cadre d'urbanisation dans lequel s'inscriront les activités, aménagements, installations et constructions à venir.

Le site est ainsi réservé à l'accueil d'activités économiques compatibles avec la proximité des quartiers d'habitat voisins (pour ne pas reconduire des nuisances telles que celles qui ont longtemps grévées la qualité de leur cadre de vie), et dans une première étape, seule la partie occupée par l'ancien site industriel est urbanisable.

Envoyé en préfecture le 13/06/2025

Reçu en préfecture le 13/06/2025

Publié le

ID : 014-200065589-20250605-2025\_87\_ANNEXE1-AU

**ECO**  
**OAPs n°2**

Référence de la planche  
des atlas réglementaires

**D2**

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Phase

**I**

Entrée sur le site depuis la RD613

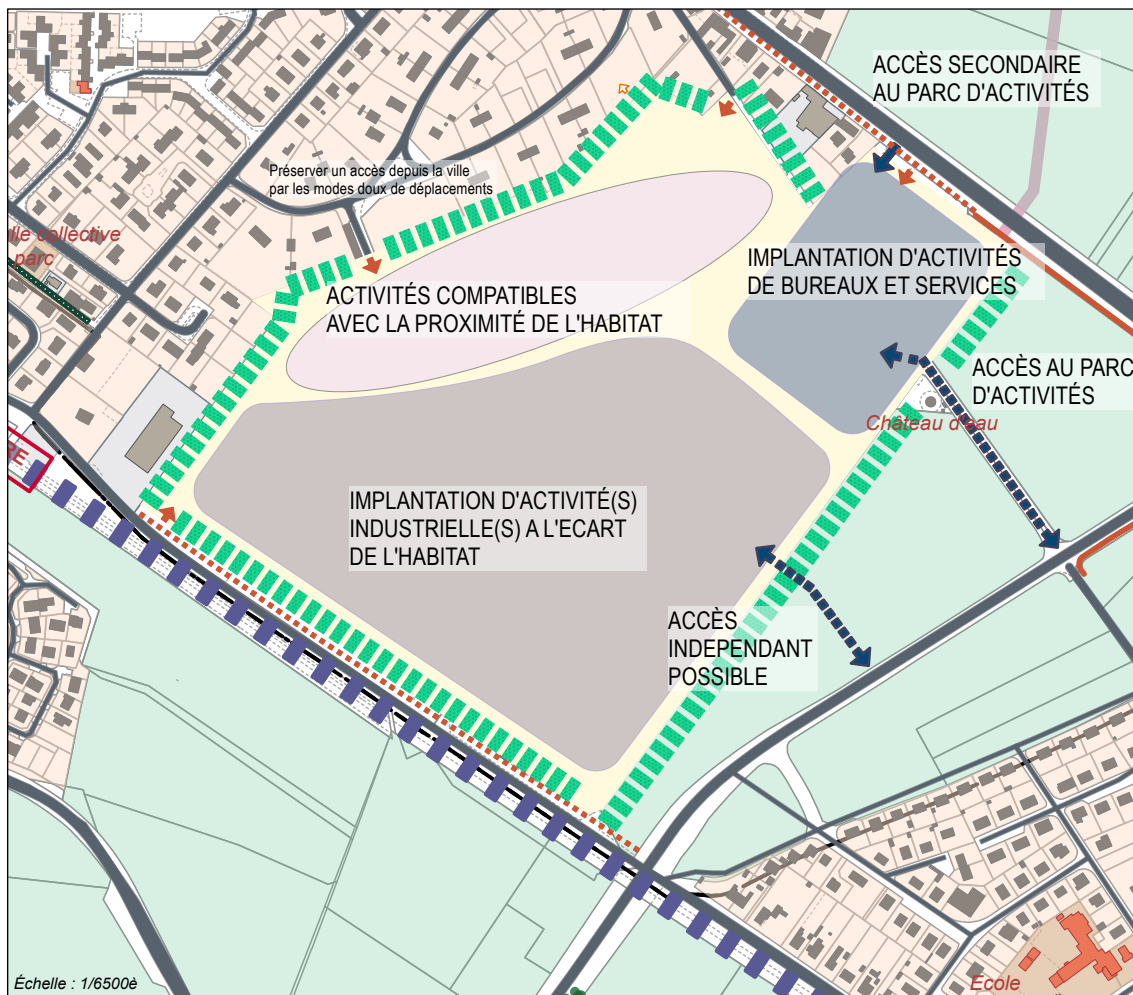


Vue sur le site (avant démolition) depuis la lisière urbaine de Frénouville



Vue sur le site (avant démolition) depuis la rue qui relie Cagny à Frénouville le long de la voie ferrée





## VIABILISATION, DESSERTE et STATIONNEMENT

### Desserte automobile

Le parc sera desservi à partir des deux accès existants : depuis la RD613 et depuis le chemin du château d'eau. Un troisième accès pourra être créé (sous réserve de l'accord du conseil départemental) au sud du précédent s'il était nécessaire à la dissociation des trafics pour la sécurité et la quiétude des autres quartiers. Aucun accès ne sera possible sur la rue qui relie les quartiers d'habitat de Cagny et Frénouville, afin qu'elle conserve son statut actuel, qui sera conforté par l'aménagement de la lisière avec le site.

### Stationnement

L'aménagement du nouveau parc organisera la mutualisation des besoins de stationnement des employés de la zone et leur juste dimensionnement en fonction de la nature des activités.

### Desserte cyclable

En application de la politique de mobilité de VED qui visent à développer les déplacements de proximité sans voiture :

- Le parc sera équipé d'un maillage de voies cyclables pour la sécurité des cyclistes fréquentant les différentes entreprises. Il sera raccordé aux deux accès vers la ville présents à l'ouest, qui seront réservés aux modes doux de déplacement.
- Le maillage cyclable sera complété autour du site : une voie cyclable doublée d'un alignement d'arbres et d'une haie basse taillée sera aménagée en lisière sud, celle présente au nord sera complétée.

## CAGNY - Sucrerie

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT et de PROGRAMMATION

Superficie : 24 ha

### Modalités d'aménagement :

> Aménagement d'ensemble

### PROGRAMMATION

Vu la nature du site, sa localisation et les enjeux liés à sa dépollution, il restera dédié à des activités économiques (hors commerces de détail et activités de services aux particuliers) et à des équipements collectifs compatibles avec ces activités. Il a ainsi vocation à ne recevoir ni logements, ni hébergements, ni services à la population : ceux-ci trouvant leur place dans les quartiers d'habitat voisins.

### QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Le site sera dépollué en application de la réglementation. Les infrastructures (qui ont été liées à l'exploitation du site, dans et en dehors du périmètre de l'usine) et, pour permettre la réurbanisation, les constructions et installations existantes seront supprimées.

Les activités accueillies seront compatibles avec la nature des sols, ainsi que les aménagements et infrastructures présents dans le sous-sol.

Les nouvelles activités seront organisées de façon à ne pas engendrer de risques ou nuisances (odeurs, trafic poids-lourds, bruit, ...) sur les quartiers résidentiels voisins. Ainsi, la répartition des activités sur le site, proposée par le schéma d'orientations ci-contre, vise :

- à réserver la plus grande partie du site à une activité industrielle dominante ;
- à permettre l'implantation d'activités complémentaires ou liées à cette activité dominante (occupant de plus petits emplacements), au nord et à l'ouest, en profitant de la desserte et de la viabilisation existantes ;
- à préserver les quartiers riverains des nuisances, le cas échéant, en localisant les activités compatibles avec l'habitat à leurs abords. Pour cela le merlon planté préexistant sera conservé et intégré aux aménagements paysagers collectifs complémentaires. Il sera poursuivi en tant que besoin.

### INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Vu la situation de ce futur parc d'activités, une attention particulière sera portée à son plan paysager pour la qualité de son insertion dans le paysage :

- une large frange paysagère sera mise en place sur les lisières du site,
- sur la lisière sud, elle s'accompagnera d'une piste cyclable bordée d'arbres à haut jet en alignement et d'une haie basse taillée,
- les quelques beaux arbres présents sur le site seront préservés ou compensés par des sujets de grande taille,
- les nouvelles rues comprendront des abords en pleine terre, plantés d'alignements d'arbres et/ou de haies pour développer la biodiversité ordinaire au sein du nouveau parc.

Envoyé en préfecture le 13/06/2025

Reçu en préfecture le 13/06/2025

Publié le

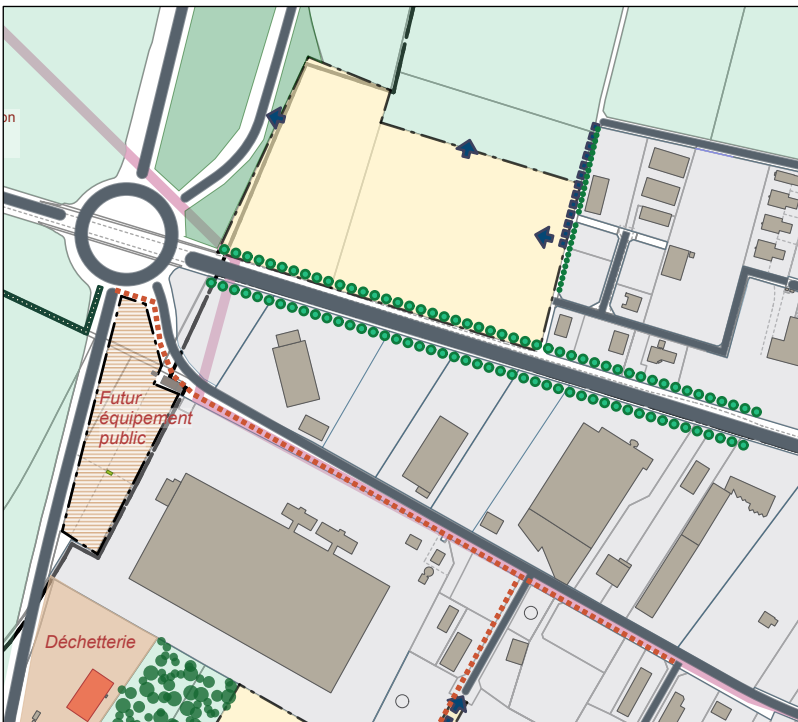
ID : 014-200065589-20250605-2025\_87\_ANNEXE1-AU







Échelle : 1/7500e



Échelle : 1/7500e

# ARGENCES - MOULT

## Entrée nord-ouest du parc d'activités

La ville d'Argences forme avec celle de Moulth, le principal pôle urbain de Val ès dunes. Il compte, de part et d'autres de la RD613, une importante zone d'activités industrielles, logistiques et commerciales. La création d'un nouveau barreau routier en déviation, d'une part de la Route de Saint-Pierre-sur-Dives (RD40) à travers Vimont, d'autre part des centres de Bellengreville et Vimont, reconfigure sa frange Ouest et présente l'opportunité de finaliser son angle Nord-ouest en complétant et améliorant son réseau viaire.

Ainsi, les présentes OAP précisent les conditions qui seront fixées à l'urbanisation de ce secteur, un temps envisagé pour accueillir le nouveau SDIS.

### ORIENTATIONS

**Superficie** : 5,7 ha

**Modalités d'aménagement** :

> Aménagement d'ensemble

### PROGRAMMATION

Vu sa localisation, ce site sera dédié à des activités économiques (hors commerces de détail et activités de services aux particuliers) et/ou à des équipements collectifs compatibles avec ces activités. Il a ainsi vocation à ne recevoir ni logements, ni hébergements, ni services à la population : ceux-ci trouvant leur place dans les quartiers d'habitat voisins.

L'opération d'aménagement à venir sera compatible avec le phasage d'urbanisation mentionné ci-contre.

### VIABILISATION, DESSERTE et STATIONNEMENT

Le secteur pourra être viabilisé à partir des réseaux présents Rue Georges Lemesle.

Il sera desservi à l'ouest par la création d'un accès sur la nouvelle voie qui s'initie sur le carrefour giratoire. Celui-ci sera positionné en concertation avec le gestionnaire du réseau départemental, pour assurer la sécurité en amont du giratoire. Il le sera à l'est par le prolongement de la Rue du Bissonnet et de la Rue G. Lemesle. Un nouveau réseau viaire assurera la mise en continuité entre l'est et l'ouest, améliorant la desserte de la partie nord de la zone.

En fonction des besoins des activités à accueillir et de la fluidité du fonctionnement de la zone, et après concertation avec le gestionnaire de la voie, la création d'une contre-allée au sud pourra être étudiée.

L'aménagement du nouveau parc organisera la mutualisation des besoins de stationnement des employés de la zone.

Le maillage cyclable sera complété autour du site .

### INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Vu la situation de cette extension, une attention particulière sera portée au premier plan paysager sur sa frange ouest.

- une large frange paysagère sera mise en place sur cette lisière,
- sur la lisière sud, l'aménagement paysager des abords de la RD613, prévu par les OAP thématiques sera mis en place.

Envoyé en préfecture le 13/06/2025

Reçu en préfecture le 13/06/2025

Publié le

ID : 014-200065589-20250605-2025\_87 ANNEXE1-AU

**ECO**  
**OAPs n°3**

Référence de la planche  
des atlas réglementaires

**F5**

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Phase

**III**

**COUPES DE PRINCIPE**

> Lisière nord  
et ouest

**L1**





Echelle : 1/7 500e



Echelle : 1/7 500e

# ARGENCES - MOULT

## Aménagement du centre du parc d'activités

### > ZAC La Dolomède

Afin d'organiser son développement économique, et en particulier pour mettre à disposition des artisans et petites entreprises de son territoire, une offre foncière adaptée à leurs besoins, la communauté de communes Val ès dunes a acquis une parcelle restée inurbanisée au centre du parc d'activités communautaire, qui se déploie de part et d'autre de la RD613.

En vu de la création d'une ZAC, elle a confié des études pré-opérationnelles sur ce secteur et son environnement à la SEM Normandie Aménagement.

Les présentes OAP s'appuient sur ces premières études et précisent les grandes orientations qui seront fixées à l'urbanisation de ce secteur. Elles seront complétées par le dossier de ZAC.

## ORIENTATIONS

**Superficie :** 7,7 ha

### Modalités d'aménagement :

> Aménagement dans le cadre d'une ZAC

### PROGRAMMATION

Vu sa situation, ce secteur sera dédié à des activités économiques (hors commerces de détail et activités de services aux particuliers) et/ou à des équipements collectifs compatibles avec ces activités. Il a ainsi vocation à ne recevoir ni logements, ni hébergements, ni services à la population : ceux-ci trouvant leur place dans les quartiers d'habitat voisins.

L'opération d'aménagement à venir sera compatible avec le phasage d'urbanisation mentionné ci-contre.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

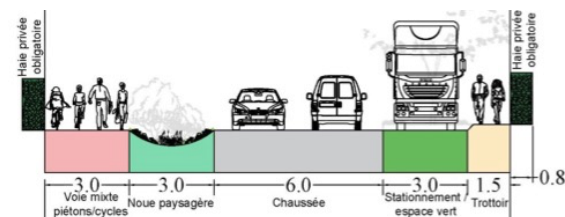
Les franges du site aux abords des RD40 et 80 seront bordées d'arbres d'alignement (pas 10 à 12m) à haut jet, dans la continuité de l'existant.

La gestion douce des eaux pluviales permettra de doter la zone d'un cadre végétal d'intérêt tant paysager que biologique. Pour autant une attention particulière sera portée à l'entretien des noues : elles seront dimensionnées pour un entretien mécanique. Ils ne recevront ni arbres, ni poteaux, aux éléments imposant un entretien manuel.

### Coupe de principe

sur la voie principale à créer

Document NORMANDIE AMÉNAGEMENT



Envoyé en préfecture le 13/06/2025

Reçu en préfecture le 13/06/2025

Publié le

ID : 014-200065589-20250605-2025\_87\_ANNEXE1-AU

**ECO**  
**OAPs n°4**

Référence de la planche  
des atlas réglementaires

**G5**

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Phase

**I**

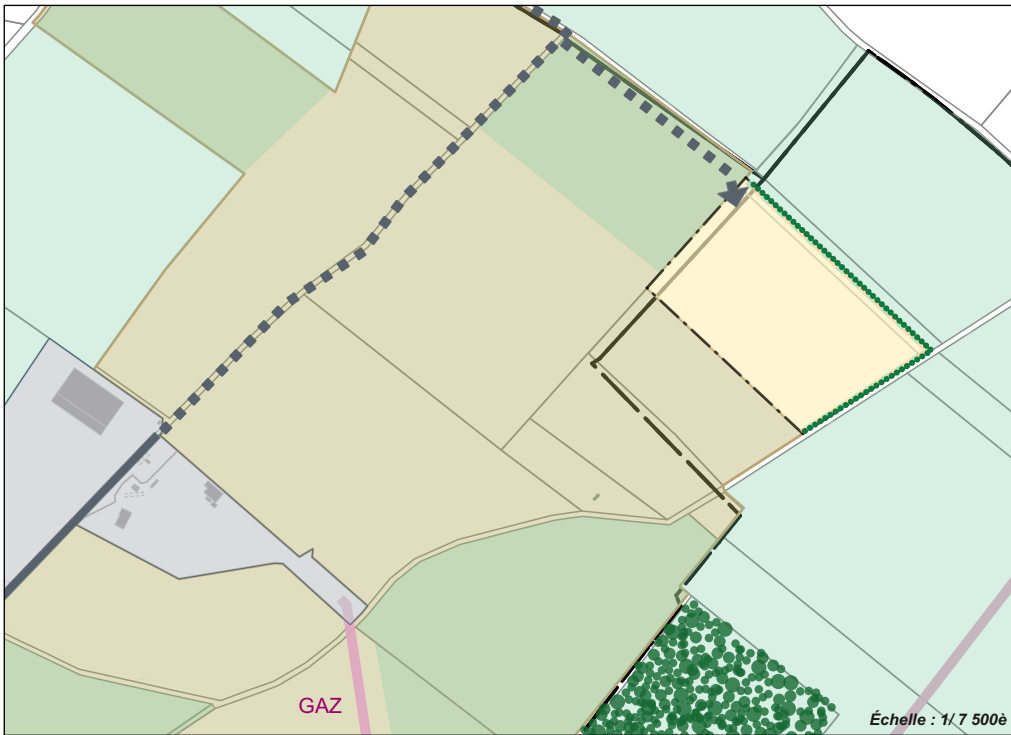
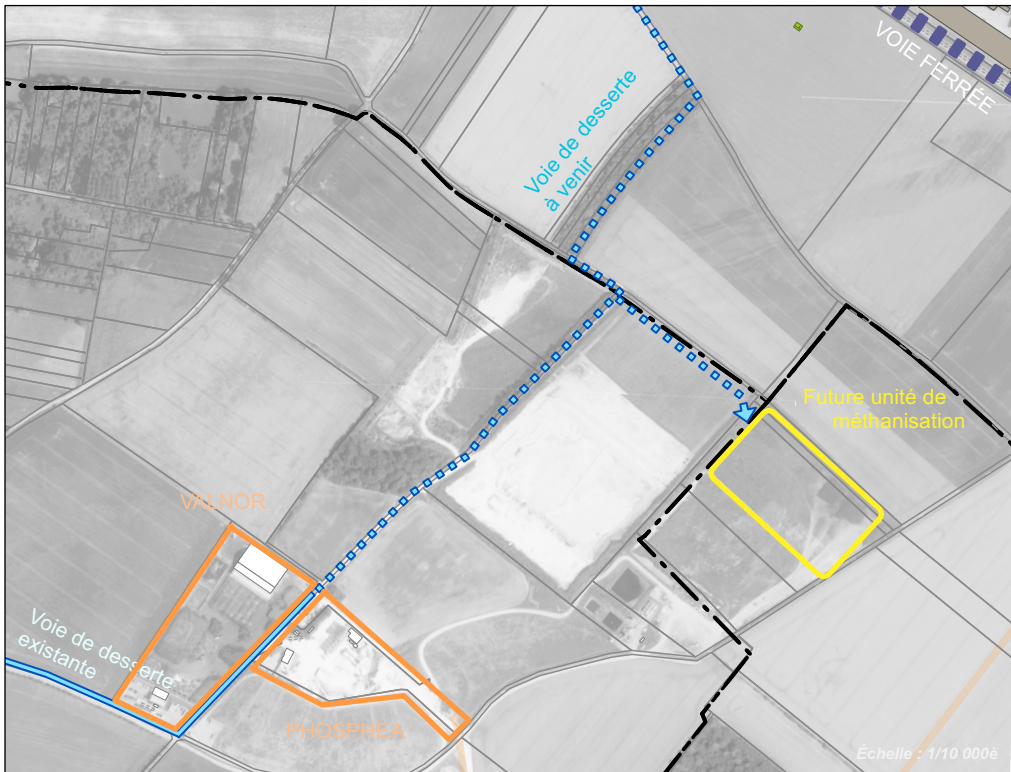
### VIABILISATION, DESSERTE et STATIONNEMENT

Le secteur sera viabilisé à partir des voies et réseaux présents à son pourtour.

Une voie principale de desserte au gabarit adapté reliera la Route de Saint-Pierre-sur-Dives au sud (RD40), à la Rue Bugatti, en se raccordant à la rue de la Bataille.

Elle sera doublée d'une voie cyclable qui se raccordera avec celle programmée sur la lisière sud de la RD40. Le carrefour avec la RD40 sera ainsi aménagé pour la sécurité des flux, en concertation avec le gestionnaire des voies départementales.

L'aménagement du nouveau parc organisera la mutualisation des besoins de stationnement des employés de la zone.



# VALAMBRAY - Création d'une unité de méthanisation aux carrières de Billy

Dans la plaine de cultures, au sud de la voie ferrée, une carrière de calcaires est exploitée depuis la fin des années 70. L'extension de son périmètre est à l'étude. Depuis 2012, la société Valnor y gère, en comblement, un centre de stockage des déchets inertes et non dangereux, dont du compostage. L'implantation d'une troisième activité est envisagée : une unité de méthanisation dans l'angle nord-est du site. Elle vise à la valorisation énergétique de déchets, dont environ un quart sont sur place (du fait de la l'activité de compostage). Parallèlement les collectivités locales étudient la création d'un nouvel accès au site, pour réduire les nuisances et pollutions dans la traversée du village de Beneauville.

## ORIENTATIONS

Superficie constructible : 3,4 ha

Modalités d'aménagement :  
> aménagement d'ensemble

### PROGRAMMATION

Ce site est réservé à l'implantation d'une activité de diversification liée à l'exploitation de la carrière et à son comblement : une unité de méthanisation.

### DESSERTE et VIABILISATION

Il sera desservi par la nouvelle voie qui supprimera le transit des poids lourds à travers le village de Beneauville, grâce à un aménagement des chemins ruraux présents au nord de la carrière. Elle reliera ainsi le site d'exploitation avec la Rue de la Gare, au sud de la zone d'activités Moul't-Argences.

### INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

En bordure de l'espace agricole, une lisière plantée assurera la transition paysagère avec l'espace rural environnant, en limitant les vues sur les installations à venir, grâce à des arbres de haut jet et une haie bocagère d'essences locales variées, en clôture. Une bande enherbée d'au moins 3m sera préservée côté parcelle

#### LEGENDE :

> en rouge : périmètre de 500 m autour des lisières de l'ensemble du site lié à l'exploitation de carrières  
> en bleu : tracé de la nouvelle voie

< en violet : les sites d'activité  
< en jaune : le nouveau site d'activité  
< en pointillé : le périmètre exploitable  
< en brun : le périmètre exploité  
< en brun-vert : les parcelles exploitables

Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

Envoyé en préfecture le 13/06/2025

Reçu en préfecture le 13/06/2025

Publié le

ID : 014-200065589-20250605-2025\_87\_ANNEXE1-AU

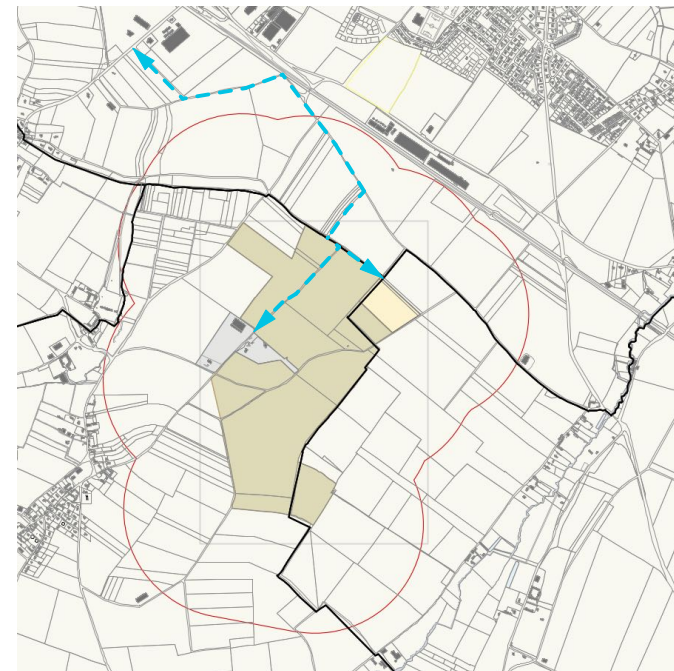
ECO  
OAPs n°5

Référence de la planche  
des atlas réglementaires H5

ECHÉANCIER  
D'OUVERTURE À  
L'URBANISATION

Phase

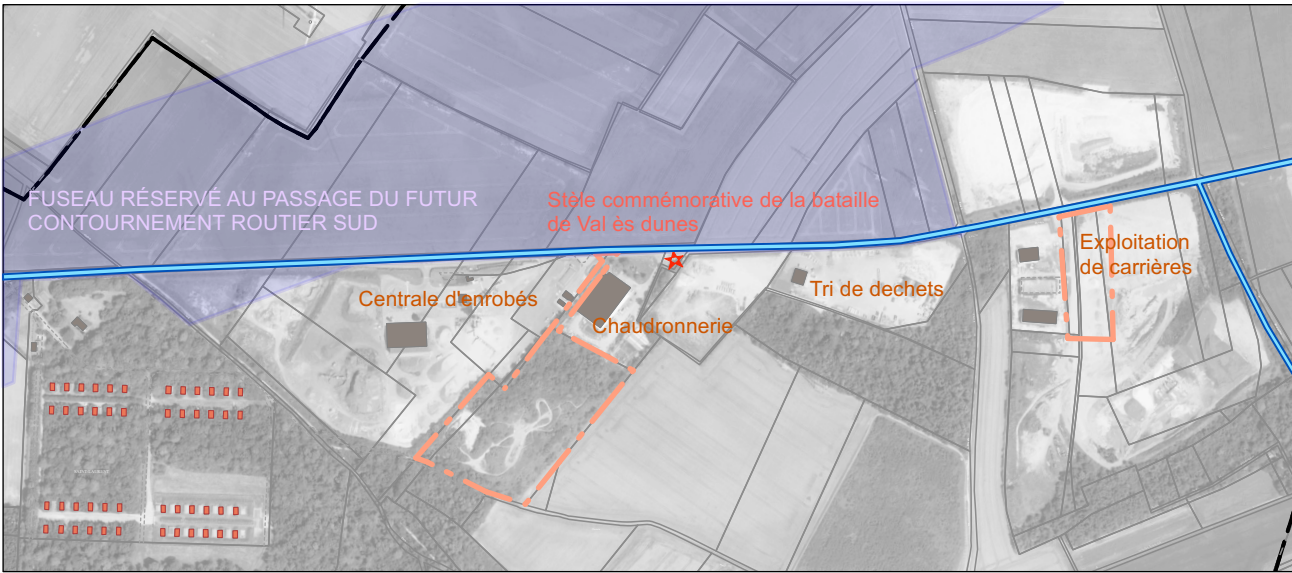
I



Arrêt Projet







# BELLENGREVILLE

## Implantations d'établissements particuliers le long de la RD41

Envoyé en préfecture le 13/06/2025  
 Reçu en préfecture le 13/06/2025  
 Publié le  
 ID : 014-200065589-20250605-2025\_87\_ANNEXE1-AU

**ECO**  
**OAPs n°6**

Au sud de l'agglomération caennaise, dans un site entre la RD41 et un espace agricole largement boisé, des activités économiques et des équipements publics d'intérêt supracommunautaire ont trouvé un lieu peu contraint mais très bien desservi à l'écart des zones urbanisées. Cette situation particulière justifie la stricte maîtrise de l'implantation de nouveaux établissements. Ils devront :

- soit être liés ou complémentaires à la production électrique ou à l'exploitation de la carrière,
- soit présenter des besoins de surface et d'éloignement des zones habitées du fait des nuisances et/ou risques qui leur sont associés.

A ce stade du développement de l'urbanisation, deux nouvelles implantations sont prévues sur des terrains déjà artificialisés.

Référence des planches  
 des atlas réglementaires

**F2/F3 -G2/G3**

**ECHÉANCIER  
 D'OUVERTURE À  
 L'URBANISATION**

Secteur 1

Secteur 2



## ORIENTATIONS

### Superficie

- > secteur 1 : 3,5 ha
- > secteur 2 : 1 ha

### Modalités d'aménagement :

- > aménagement d'ensemble

## DESTINATION / PROGRAMMATION

Ces secteurs sont exclusivement réservés à l'accueil d'établissement qui répondent à l'exceptionnalité visé par le PADD (voir introduction).

Leur projet d'aménagement et/ou de construction sera compatible avec les OAP thématiques et l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation rappelé ci contre.

## DESSERTE et VIABILISATION

Chaque secteur sera desservi à partir de la RD41 et des réseaux qui s'y trouvent.

La configuration d'un nouvel accès sur la RD41 sera déterminée avec le gestionnaire de la voie.

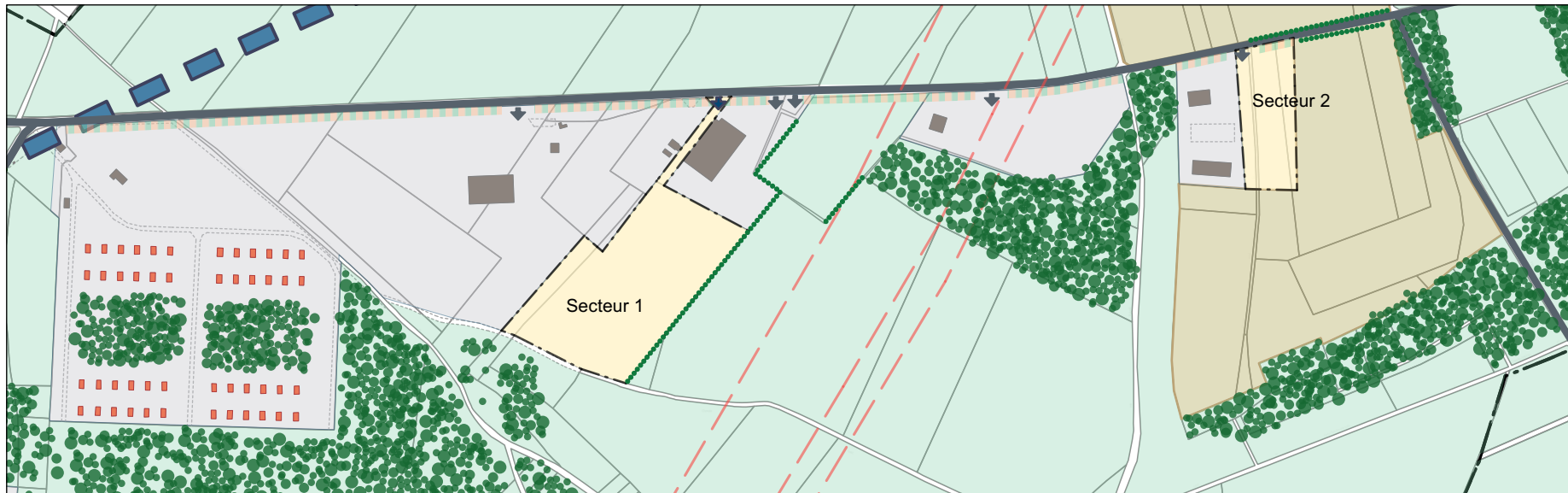
Vu le remaniement de ces sols ces dernières décennies, la vigilance des constructeurs est appelée pour qu'ils réalisent les études de sols nécessaires aux fondations des constructions et installations qu'ils projettent et assurent leur dépollution le cas échéant.

(secteur 1 : nature des remblais au sud-est ?)

## INSERTION ECOLOGIQUE ET PAYSAGÈRE

SECTEUR 1 : le pré-diagnostic faune-flore repère des zones d'enjeux écologiques sur la partie est du site. Ils seront précisés et l'aménagement adapté aux autorisations de compensations écologiques, prévues par la réglementation, le cas échéant.

Chaque opération de construction assurera (ou préservera) la plantation de ses lisières (sur au moins 3m) pour réduire l'impact paysager de ses constructions et installations, en compatibilité avec les OAP thématiques et permettre la continuité écologique.



Échelle : 1 / 7 500e

Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

Arrêt Projet







# BELLENGREVILLE

## Equipement socio-culturel

Envoyé en préfecture le 13/06/2025  
 Reçu en préfecture le 13/06/2025  
 Publié le  
 ID : 014-200065589-20250605-2025\_87 ANNEXE1-AU

**EQUIP**  
**OAPs n°1**

Référence de la planche  
 des atlas réglementaires **E4**

**ECHÉANCIER**  
**D'OUVERTURE À**  
**L'URBANISATION**

Phase



Ces dernières décennies, Bellengreville a connu un important développement pavillonnaire et d'équipements pour la population. C'est l'un des villages traversés par la RD613 (ancienne "route de Paris"), axe structurant pour Val ès dunes.

La commune dispose d'un terrain, au nord du hameau de la Perquette, bien desservi par le réseau routier (entre la déviation de Vimont-Bellengreville et la RD613) qui est situé à quasiment équidistance des deux pôles principaux du territoire, Cagny-Frénuville à l'ouest, Argences-Moult à l'est.

Il est cependant grèvé, dans sa partie nord, par des zones de recul aux abords d'une ligne de gaz haute pression et d'une ligne électrique haute tension. Aussi, apparaît-il adapté à l'accueil d'un grand équipement récréatif et/ou culturel, à l'échelle de la communauté de communes.

Le PLUi a disposé pour cela un "secteur de taille et de capacité d'accueil limitées", en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, dont la présente O.A.P. organise l'urbanisation.

## ORIENTATIONS

**Superficie** : 1,75 ha dont 0,9 ha constructible et le reste aménageable

**Modalités d'aménagement** : Aménagement d'ensemble

## PROGRAMMATION et IMPLANTATION

Implantation d'un équipement collectif dans la partie sud-est de la parcelle, à l'écart des zones de recul en bordure des grandes infrastructures de réseaux.

## DESSERTE et VIABILISATION

Le secteur sera viabilisé :

- à partir des réseaux d'eau potable et d'électricité présents Rue Thérèse Potier de la Varde (au sud et à l'est de la parcelle).
- par un dispositif d'assainissement autonome.

Il sera accessible par le réseau automobile à partir du carrefour giratoire sur la RD613. Le positionnement de son accès sur la rue Thérèse Potier de la Varde sera suffisamment reculé du carrefour, pour, en fonction du type d'équipements, éviter les remontées de files sur le carrefour giratoire.

Il sera accessible par le réseau cyclable, à partir des pistes et bandes cyclables programmées depuis le village de Bellengreville.

## INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Les lisières du site (dont le talus le long de la nouvelle voie locale de franchissement de la déviation) seront largement plantées, de même que les aires de stationnement.



Échelle : 1/5000e