

Département de la Manche

Commune de
Jullouville

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Orientations d'Aménagement et
de Programmation**

OAP

Pièce n° **3**

Révision du POS valant élaboration de PLU

Prescrite le 19-06-2015 / Arrêtée le 30-06-2017 / Approuvée le 12-11-2020



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	5
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	9
I. L'OAP BORDS DU THAR	11
II. L'OAP TERRAIN DES GRUNES	15
III. L'OAP BOUILLON OUEST	19
IV. L'OAP BOUILLON SUD	23
V. L'OAP SAINT-MICHEL DES LOUPS	27



PREAMBULE

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent dans les dispositions des articles L151-6 & 7 du Code de l'Urbanisme :

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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

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

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

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

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

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

Ce document est évolutif. Il devra s'enrichir et se préciser au fur et à mesure de l'élaboration de nouveaux secteurs de projets, à l'occasion des modifications du PLU.



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES SECTEURS DE PROJET / LES PÉRIMÈTRES D'OAP

Agglomération
de Jullouville

Bords du Thar

Terrain des
Grunes



Village de Bouillon

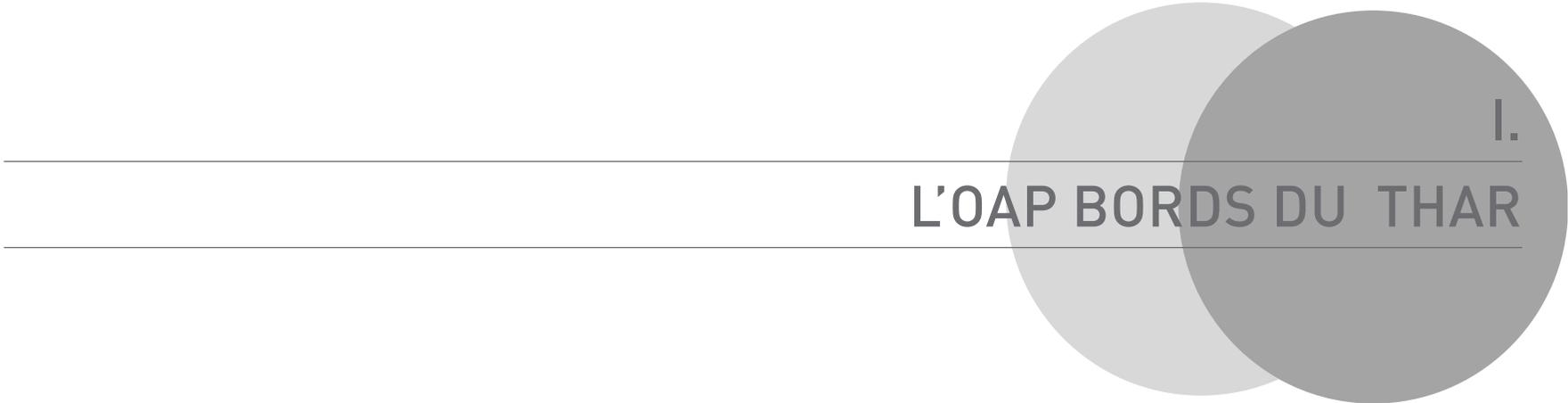
Bouillon Ouest

Bouillon Sud



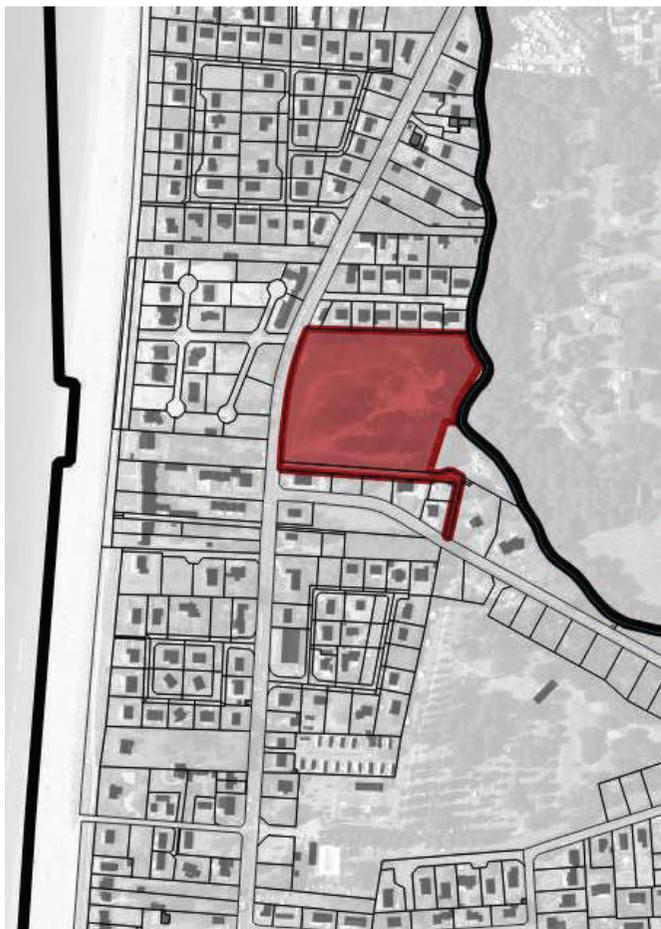
Village de St-
Michel des Loups





I.
L'OAP BORDS DU THAR

A. CONSTATS ET OBJECTIFS



Situé stratégiquement au niveau de l'entrée de ville Nord de l'agglomération de Jullouville, le long de la RD911, le site des bords du Thar présente une belle opportunité de répondre aux besoins en logements de la commune et de repenser l'image de la ville au niveau d'une de ses entrées.

Ce site présente une superficie urbanisable de près de 2ha, la partie située le plus à l'Est étant impacté par un risque d'inondation par débordement de cours d'eau.

Offrant des vues sur des espaces naturels boisés et entouré de secteurs résidentiels, la commune a souhaité **répondre aux besoins en logements tout en préservant le caractère résidentiel, naturel et inondable en partie de ce secteur**, c'est pourquoi elle a choisi de réaliser une petite opération de logements individuels.

L'urbanisation de ce secteur offre ainsi l'opportunité de **faire la ville dans la ville et ainsi de limiter la consommation de terres agricoles et naturelles**, conformément aux attentes communales et des lois Grenelle et ALUR.

Les constructions ne seront autorisées que dans le cadre d'opérations d'ensemble, après réalisation des équipements de desserte.

- **UN HABITAT PLUTÔT ORIENTÉ VERS L'ACCUEIL DE FAMILLES**

Il sera proposé la construction de nouveaux logements d'une densité moyenne minimum de 15 logements/hectare..

Conformément au PLH actuellement en vigueur, les lots porteront sur une superficie maximum de 600 m² et proposeront un habitat majoritairement de type T3 à T5, favorisant l'accueil de familles.

L'opération comportera un minimum de 15% de logements sociaux, sous réserve des dotations annuelles de prêts (PLAI, PLUS), afin de favoriser une certaine mixité sociale et urbaine. Ce pourcentage s'applique à la totalité de la zone concernée par l'OAP.

- **UNE STRUCTURATION DE L'ESPACE PUBLIC PERMETTANT DE CRÉER DES LIENS AVEC L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER**

Les voiries devront desservir le secteur d'aménagement afin que l'ensemble des futures parcelles soient accessibles. Une voie principale sera créée à partir de l'avenue de Granville (RD 911) et irriguera l'ensemble du secteur.

Des cheminements doux devront mailler l'ensemble du secteur et permettre des liaisons facilitées et sécurisées à l'intérieur du futur quartier, vers l'avenue de Granville et les espaces naturels et de promenade le long du Thar.

Des poches de stationnement mutualisé seront prévues le long de la voirie nouvellement créée afin de répondre en partie aux besoins en stationnement des habitants du futur quartier ainsi qu'aux éventuels visiteurs.

Les espaces publics seront prioritairement dédiés aux piétons. Les voiries créées seront le plus possible pensées en tant qu' «espaces partagés», la priorité sera donnée aux piétons et cyclistes. La voie circulante sera réduite au maximum pour libérer l'espace piéton prioritaire.

- **UNE INSERTION PAYSAGÈRE DE QUALITÉ ET L'INTÉGRATION DU RISQUE INONDATION**

Un mail piéton et paysager sera prévu au coeur du futur quartier. Ce mail se prolongera par des plantations arbustives ou arborées le long des voies nouvellement créées et irriguant le secteur.

Les poches de stationnement seront végétalisées, de même que le secteur en lien avec le poste de refoulement des eaux usées situé au Sud-Est du futur quartier.

Impacté par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau sur sa partie Est, le futur quartier sera en partie inconstructible afin de limiter l'exposition au risque.

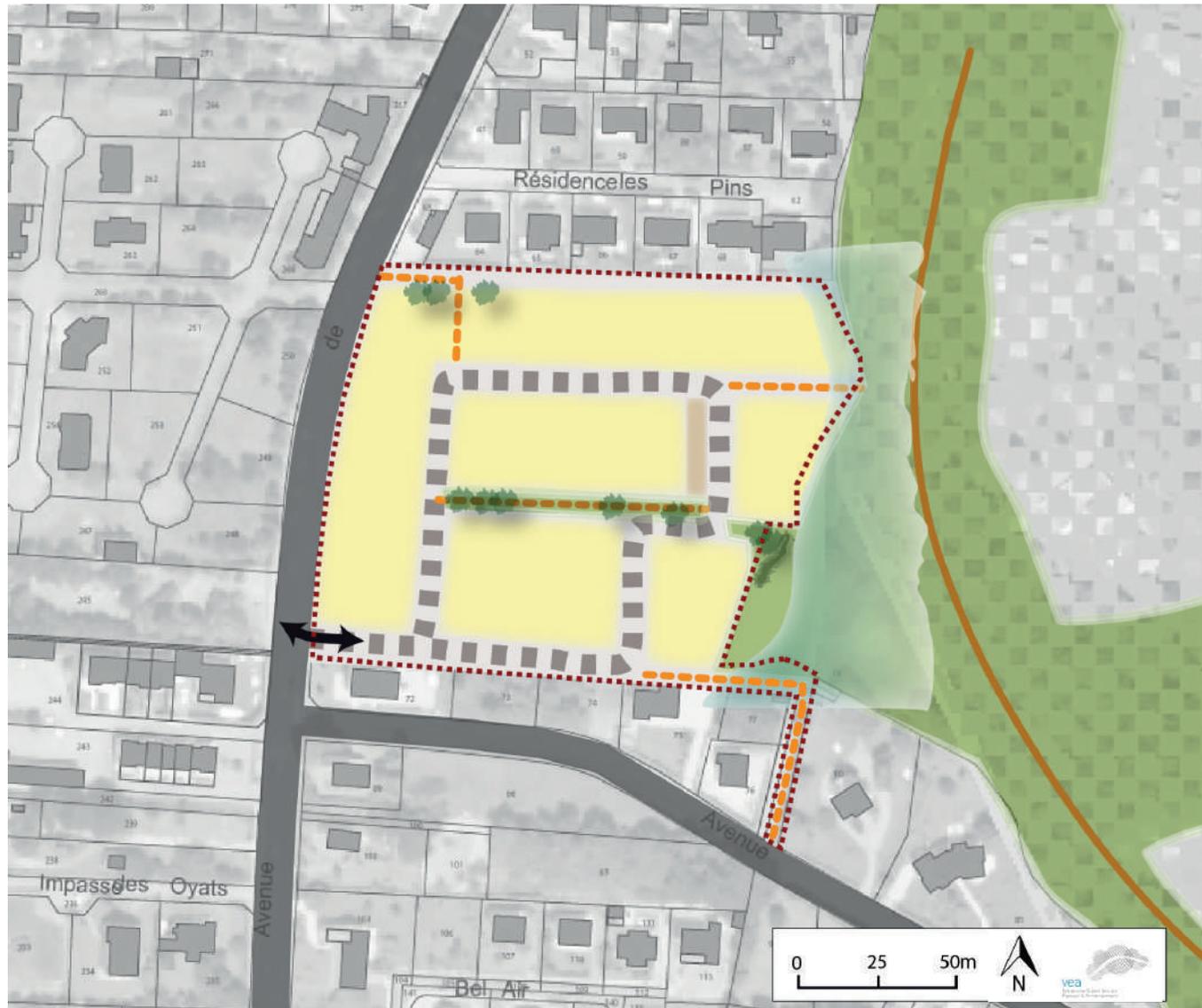
Également impactées par le risque d'inondation par submersion marine et par remontée de nappes, les futures constructions d'habitation devront respecter les prescriptions édictées dans le règlement écrit correspondant (zone UC) et notamment situer le plancher du rez-de-chaussée à minimum 0,50 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées et ne pas comporter de sous-sol.

- **PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les opérations seront conçues en prenant en compte la performance énergétique et environnementale des constructions, par exemple en recherchant :

- à optimiser les apports solaires des constructions, par une orientation des façades et baies vitrées vers le sud,
- à protéger au mieux les façades des constructions des intempéries (vents dominants, pluie),
- à protéger au mieux les habitations contre le froid,
- une régulation thermique par la végétation aux abords des constructions (protections contre les vents, contre le soleil en été tout en profitant des apports solaires en hiver)
- etc.

C. REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DE L'OAP «BORDS DU THAR»



LEGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau de voiries existantes
-  Principe de voiries à créer
-  Principe d'accès au secteur
-  Liaison douce existante
-  Principe de liaison douce à créer
-  Principe d'espaces verts et paysagers à intégrer au projet d'ensemble
-  Secteur préférentiel d'implantation de logements respectant une densité moyenne minimum de 15 log/ha environ
-  Gestion du risque inondation - secteur inconstructible
-  Poches de stationnement communes à l'ensemble du secteur

II.

L'OAP TERRAIN DES GRUNES

A. CONSTATS ET OBJECTIFS



Situé à l'Est de l'agglomération de Jullouville, au niveau de l'intersection principale menant au plateau et au village de Bouillon, le terrain des Grunes présente une belle opportunité de répondre aux besoins en logements de la commune et d'assurer une transition entre l'agglomération et le plateau agricole.

Situé à équidistance du centre-bourg et de l'école, ainsi qu'à proximité de la mairie et de la Poste, ce site présente une superficie urbanisable d'environ 2,5 ha, une partie située au Nord-Ouest du secteur étant impactée par un risque d'inondation par submersion marine.

Offrant des vues sur des espaces naturels boisés et entouré de secteurs résidentiels, la commune a souhaité **répondre aux besoins en logements tout en préservant le caractère résidentiel, naturel et inondable en partie de ce secteur**, c'est pourquoi elle a choisi de réaliser une petite opération de logements individuels.

L'urbanisation de ce secteur offre ainsi l'opportunité de **faire la ville dans la ville et ainsi de limiter la consommation de terres agricoles et naturelles**, conformément aux attentes communales et des lois Grenelle et ALUR.

B. PRINCIPES DE L'OAP

Les constructions ne seront autorisées que dans le cadre d'opérations d'ensemble, après réalisation des équipements de desserte.

- **UN PHASAGE DE L'OPÉRATION EN DEUX TEMPS ET PRENANT EN COMPTE LE RISQUE INONDATION**

Une première phase de l'opération portant sur environ 0,8 ha, est concernée par le risque inondation par submersion marine. Sur ce secteur, les logements devront respecter les prescriptions réglementaires inscrites dans le règlement écrit, vis-à-vis de ce risque.

La deuxième partie de l'opération porte sur environ 1,7 ha et n'est pas concernée par le risque de submersion marine.

Pour ces 2 opérations, Il est envisagé la construction de nouveaux logements respectant une densité moyenne minimale de 15 log/ha.

Conformément au PLH actuellement en vigueur, les lots des deux opérations porteront sur une superficie maximale de 600 m² chacun et proposeront un habitat majoritairement de type T3 à T5, favorisant l'accueil de familles.

L'opération comportera un minimum de 15% de logements sociaux, sous réserve des dotations annuelles de prêts (PLAI, PLUS), afin de favoriser une certaine mixité sociale et urbaine. Ce pourcentage s'applique à la totalité de la zone concernée par l'OAP.

- **UNE STRUCTURATION DE L'ESPACE PUBLIC PERMETTANT DE CRÉER DES LIENS AVEC L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER**

Les voiries devront desservir le secteur d'aménagement afin que l'ensemble des futures parcelles soient accessibles. Une voie principale sera créée à partir du carrefour giratoire situé sur la route de Bouillon et irriguera l'ensemble du secteur.

Des cheminements doux devront mailler l'ensemble du secteur et permettre des liaisons facilitées et sécurisées à l'intérieur du futur quartier, vers l'avenue de Vaumoisson.

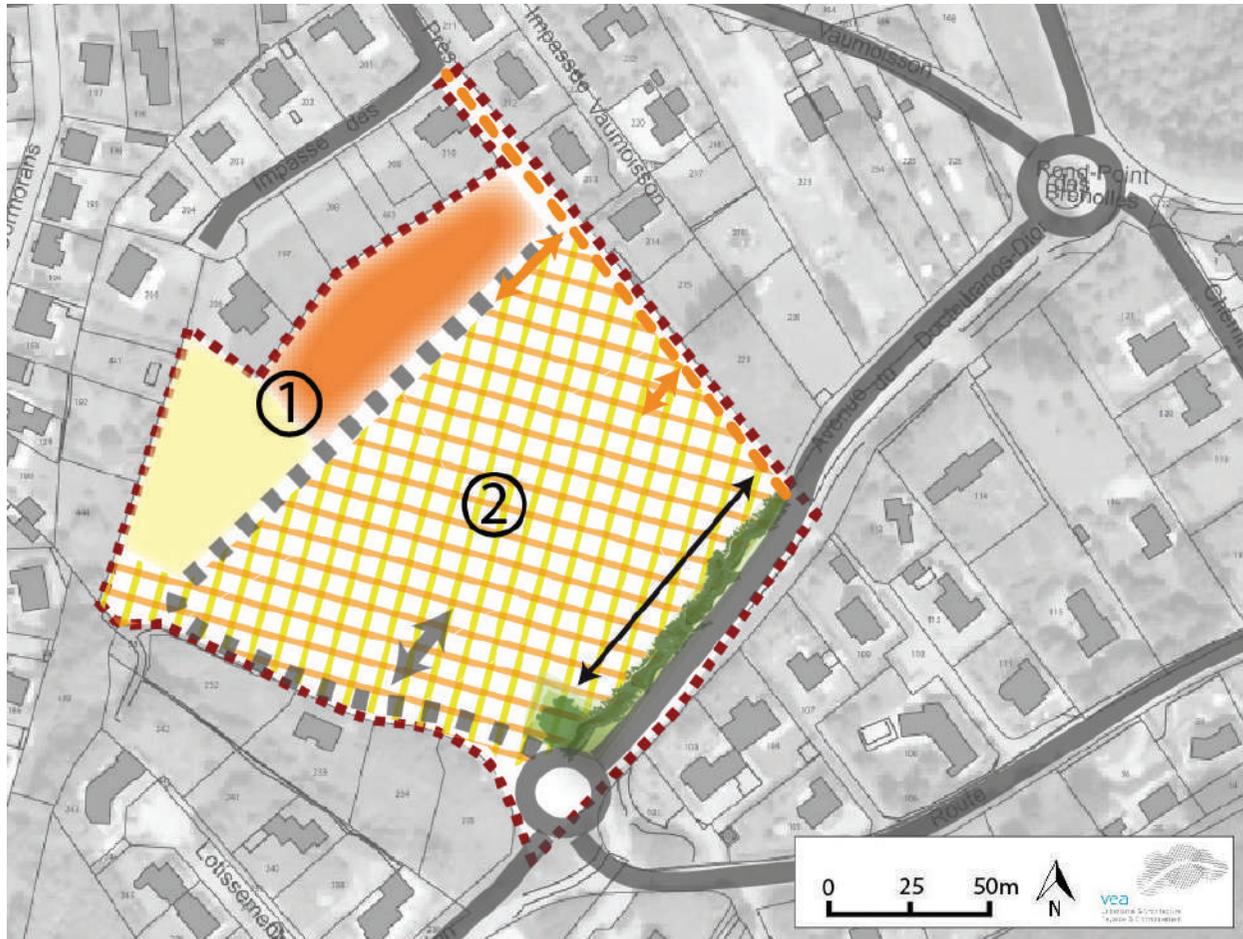
Une interface paysagée sera réfléchi le long de la route de Bouillon afin d'intégrer au mieux le futur quartier.

Un principe d'alignement des futures constructions est également préconisé le long de la route de Bouillon afin de structurer l'espace public.

- **PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les opérations seront conçues en prenant en compte la performance énergétique et environnementale des constructions, par exemple en recherchant :

- à optimiser les apports solaires des constructions, par une orientation des façades et baies vitrées vers le sud,
- à protéger au mieux les façades des constructions des intempéries (vents dominants, pluie),
- à protéger au mieux les habitations contre le froid,
- une régulation thermique par la végétation aux abords des constructions (protections contre les vents, contre le soleil en été tout en profitant des apports solaires en hiver)
- etc.



LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Réseau de voiries existantes
- Principe de voirie à créer
- Principe d'accès motorisé au futur secteur d'habitat
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte du futur secteur en liaisons douces

① Phase 1 de l'aménagement du secteur pour l'implantation de logements répartis selon :

- logements de forme libre
- logements groupés ou collectifs

② Phase 2 de l'aménagement du secteur pour l'implantation de logements selon une répartition mixte :

- logements de forme libre, groupés ou collectifs

Principe d'aménagement paysager le long de la route de Bouillon

Principe d'implantation d'un front linéaire bâti

III.

L'OAP BOUILLON OUEST

A. CONSTATS ET OBJECTIFS



Située à l'Ouest du village de Bouillon, cette emprise de près de 2ha présente une opportunité de réponse aux besoins en logements de la commune de Jullouville, et plus particulièrement aux besoins des jeunes ménages.

En effet, l'agglomération de Jullouville, fortement impactée par les risques d'inondation, présentant des coûts de foncier très élevés et ne disposant que de très peu de foncier urbanisable, le village de Bouillon se révèle alors comme stratégique pour accueillir des logements répondant aux besoins des jeunes ménages et familles.

Situé entre le centre du village à l'Est, des poches d'urbanisation au nord et au Sud, ainsi qu'entouré de deux campings à l'Ouest et au Sud, **l'urbanisation de ce site particulièrement bien desservi (voirie et réseaux à proximité) semble particulièrement stratégique pour accueillir de nouveaux logements, tout en limitant l'impact sur les activités agricoles et le paysage naturel.**



Les constructions ne seront autorisées que dans le cadre d'une opération d'ensemble, après réalisation des équipements de desserte et des réseaux nécessaires.

• **UN HABITAT PLUTÔT ORIENTÉ VERS L'ACCUEIL DE FAMILLES**

Il sera proposé la construction de nouveaux logements respectant une densité moyenne minimum de 15 logements/hectare.

Conformément au PLH actuellement en vigueur, les lots porteront sur une superficie maximum de 600 m² et proposeront un habitat majoritairement de type T3 à T5, favorisant l'accueil de familles.

L'opération comportera un minimum de 15% de logements sociaux, sous réserve des dotations annuelles de prêts (PLAI, PLUS), afin de favoriser une certaine mixité sociale et urbaine. Ce pourcentage s'applique à la totalité de la zone concernée par l'OAP.

Le secteur devra être aménagé en priorité en continuité du bâti existant par le respect du phasage.

• **UNE STRUCTURATION DE L'ESPACE PUBLIC PERMETTANT DE CRÉER DES LIENS AVEC L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER**

Les voiries devront desservir le secteur d'aménagement afin que l'ensemble des futures parcelles soient accessibles. Une voie principale sera créée à partir de la route de Carolles (RD 471) et irriguera l'ensemble du secteur.

Le chemin rural existant à l'Est du secteur sera élargi et rendu accessible aux automobiles.

Des poches de stationnement mutualisé seront prévues le long de la voirie nouvellement créée afin de répondre en partie aux besoins en stationnement des habitants du futur quartier ainsi qu'aux éventuels visiteurs.

Des cheminements doux devront mailler l'ensemble du secteur et permettre des liaisons facilitées et sécurisées à l'intérieur du futur quartier, vers la route de Carolles et le centre du village de Bouillon (pour le cas où une desserte en transports en com-

mun serait mise en place).

Les espaces publics seront prioritairement dédiés aux piétons. Les voiries créées seront le plus possible pensées en tant qu'«espaces partagés», la priorité sera donnée aux piétons et cyclistes. La voie circulante sera réduite au maximum pour libérer l'espace piéton prioritaire.

• **UNE INSERTION PAYSAGÈRE DE QUALITÉ ET LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES**

Des plantations arbustives ou arborées devront être réalisées ou conservées le long des voies nouvellement créées et irriguant le secteur.

Les poches de stationnement seront végétalisées, de même l'entrée du futur quartier travaillée de façon qualitative et paysagère (intersections avec la route de Carolles).

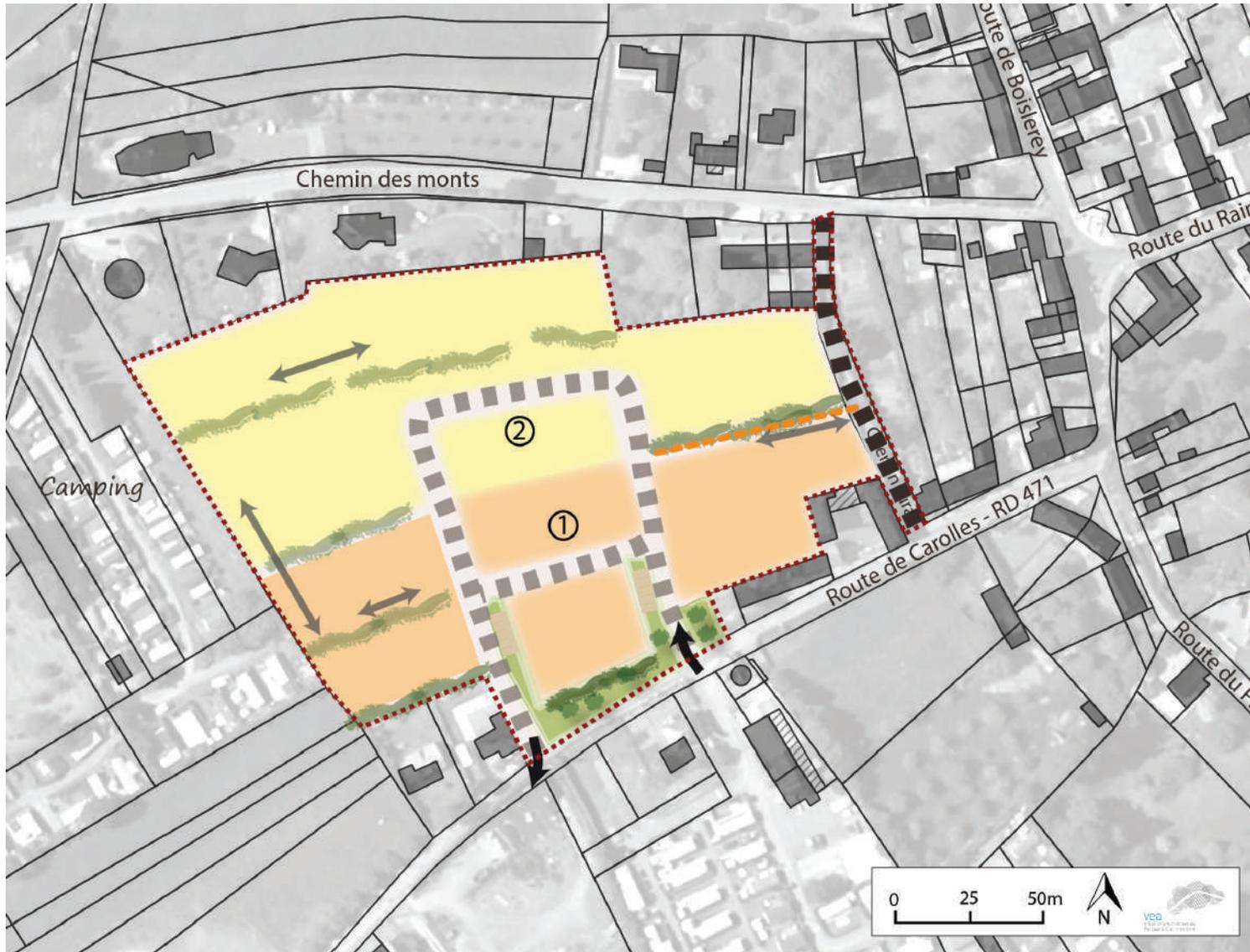
Ce secteur n'est pas impacté par des risques naturels ou technologiques recensés. Aucune disposition particulière n'est donc prise en ce sens.

• **PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les opérations seront conçues en prenant en compte la performance énergétique et environnementale des constructions, par exemple en recherchant :

- à optimiser les apports solaires des constructions, par une orientation des façades et baies vitrées vers le sud,
- à protéger au mieux les façades des constructions des intempéries (vents dominants, pluie),
- à protéger au mieux les habitations contre le froid,
- une régulation thermique par la végétation aux abords des constructions (protections contre les vents, contre le soleil en été tout en profitant des apports solaires en hiver)
- etc.

C. REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DE L'OAP «BOUILLON OUEST»



LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès au secteur
- Principe de voiries de desserte du secteur à créer
- Voirie à élargir et transformer en voie de desserte
- Principe d'accès motorisé au futur secteur d'habitat
- Principe de liaison douce à créer
- Principe d'espaces verts et paysagers à intégrer au projet d'ensemble
- Poche de stationnement

Secteurs préférentiels d'implantation de logements, d'une densité moyenne minimum de 15 log/ha

- ① Phase 1 de l'aménagement du secteur
- ② Phase 2 de l'aménagement du secteur



IV.
L'OAP BOUILLON SUD

A. CONSTATS ET OBJECTIFS



Située au Sud-Est du village de Bouillon, cette emprise d'environ 2,4 ha présente une opportunité de réponse aux besoins en logements de la commune de Jullouville, et plus particulièrement aux besoins des jeunes ménages.

En effet, l'agglomération de Jullouville, fortement impactée par les risques d'inondation, présentant des coûts de foncier très élevés et ne disposant que de très peu de foncier urbanisable, le village de Bouillon se révèle alors comme stratégique pour **accueillir des logements répondant aux besoins des jeunes ménages et familles.**

Situé entre le centre du village au Nord-Ouest, de récents lotissements au Nord, un corps de ferme à l'Est et un camping à l'Ouest, ce site dispose de réseaux à proximité permettant à court terme son urbanisation.



Les constructions ne seront autorisées que dans le cadre d'opérations d'ensemble, après réalisation des équipements de desserte.

• **UN HABITAT PLUTÔT ORIENTÉ VERS L'ACCUEIL DE FAMILLES**

Il sera proposé la construction de nouveaux logements, d'une densité moyenne de minimum 15 logements/hectare.

Conformément au PLH actuellement en vigueur, les lots porteront sur une superficie maximum de 600 m² et proposeront un habitat majoritairement de type T3 à T5, favorisant l'accueil de familles.

L'opération comportera un minimum de 15% de logements sociaux, sous réserve des dotations annuelles de prêts (PLAI, PLUS), afin de favoriser une certaine mixité sociale et urbaine. Ce pourcentage s'applique à la totalité de la zone concernée par l'OAP.

Le secteur devra être aménagé en priorité en continuité du bâti existant par le respect du phasage.

• **UNE STRUCTURATION DE L'ESPACE PUBLIC PERMETTANT DE CRÉER DES LIENS AVEC L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER**

Les voiries devront desservir le secteur d'aménagement afin que l'ensemble des futures parcelles soient accessibles. Une voie principale sera créée à partir de la route du Piari et irriguera l'ensemble du secteur pour rejoindre la route du Rainfray.

Des poches de stationnement mutualisé seront prévues le long de la voirie nouvellement créée afin de répondre en partie aux besoins en stationnement des habitants du futur quartier ainsi qu'aux éventuels visiteurs.

Des cheminements doux devront mailler l'ensemble du secteur et permettre des liaisons facilitées et sécurisées à l'intérieur du futur quartier, vers les quartiers résidentiels voisins et le centre du village de Bouillon (pour le cas où une desserte en transports en commun serait mise en place).

Les espaces publics seront prioritairement dédiés aux piétons. Les voiries créées seront le plus possible pensées en tant qu'«espaces partagés», la priorité sera don-

née aux piétons et cyclistes. La voie circulante sera réduite au maximum pour libérer l'espace piéton prioritaire.

• **UNE INSERTION PAYSAGÈRE DE QUALITÉ ET L'INTÉGRATION DU RISQUE INONDATION**

Une attention particulière sera portée à la qualité des aménagements et des façades en bordure de la route du Piari.

Des plantations arbustives ou arborées devront être réalisées le long des voies nouvellement créées et irriguant le secteur, ainsi qu'en limite des espaces agricoles afin d'assurer une transition paysagère douce.

De petites placettes paysagées devront être réalisées à l'intérieur du futur quartier afin d'agrémenter l'espace public et favoriser les liens sociaux.

Les poches de stationnement seront végétalisées, de même que la transition du futur quartier avec le corps de ferme voisin (situé à l'Est du quartier) travaillée de façon qualitative et paysagère.

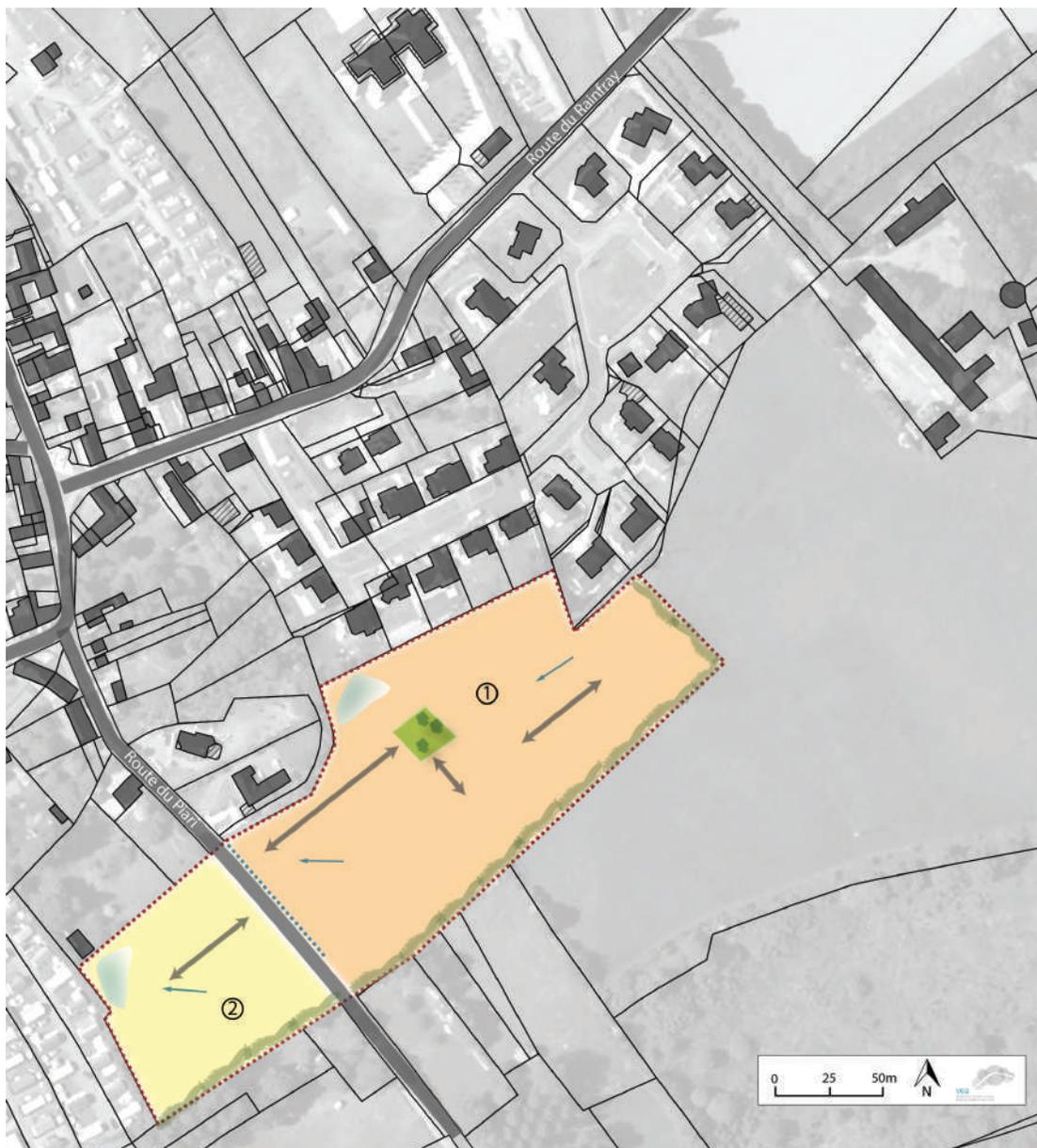
Enfin, étant donné la topographie des lieux et afin d'anticiper un éventuel risque d'inondation par ruissellement, des dispositifs paysagers de rétention des eaux pluviales devront être aménagés sur le secteur, de même que les voiries majeures accompagnées de noues.

• **PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les opérations seront conçues en prenant en compte la performance énergétique et environnementale des constructions, par exemple en recherchant :

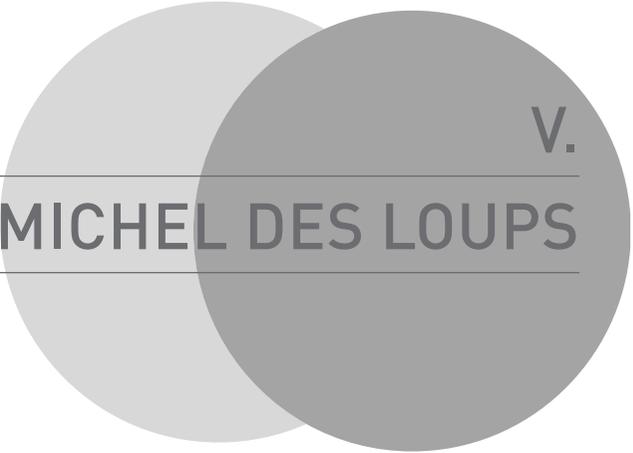
- à optimiser les apports solaires des constructions, par une orientation des façades et baies vitrées vers le sud,
- à protéger au mieux les façades des constructions des intempéries (vents dominants, pluie),
- à protéger au mieux les habitations contre le froid,
- une régulation thermique par la végétation aux abords des constructions (protections contre les vents, contre le soleil en été tout en profitant des apports solaires en hiver)
- etc.

C. REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DE L'OAP «BOUILLON SUD»



LEGENDE

-  Périmètre de l'OAP
 -  Principe d'accès motorisé au secteur
 -  Principe d'espaces verts et paysagers (placettes ou entrée de quartier) à intégrer au projet d'ensemble
 -  Dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales
 -  Sens d'écoulement des eaux pluviales
 -  Intégration d'un système de gestion paysagère des eaux pluviales à la voirie (noues)
 -  Transition paysagère à soigner
- Secteurs préférentiels d'implantation de logements, d'une densité moyenne minimum de 15 log/ha
-  ① Phase 1 de l'aménagement du secteur
 -  ② Phase 2 de l'aménagement du secteur



V.

L'OAP SAINT MICHEL DES LOUPS

A. CONSTATS ET OBJECTIFS



Située au Sud-Ouest du village de St-Michel des Loups, cette emprise d'environ 1,7 ha présente une opportunité de réponse aux besoins en logements de la commune de Jullouville, et plus particulièrement aux besoins des jeunes ménages.

En effet, l'agglomération de Jullouville, fortement impactée par les risques d'inondation, présentant des coûts de foncier très élevés et ne disposant que de très peu de foncier urbanisable, le village de St-Michel des Loups, tout comme celui de Bouillon, se révèle alors comme stratégique pour accueillir des logements répondant aux besoins des jeunes ménages et familles.

Situé entre des maisons d'habitation à l'Est et des terres agricoles à l'Ouest, ce site dispose de réseaux à proximité permettant à court terme son urbanisation.

Le choix de la localisation de ce secteur à urbaniser s'est fait stratégiquement au regard du souhait de préservation de zones humides et de terres agricoles fondamentales à la production agricole situées aux pourtours Est du village.



Les constructions ne seront autorisées que dans le cadre d'opérations d'ensemble, après réalisation des équipements de desserte.

- **UN HABITAT PLUTÔT ORIENTÉ VERS L'ACCUEIL DE FAMILLES**

Il sera proposé la construction de nouveaux logements, d'une densité moyenne de ~15 logements/hectare.

Conformément au PLH actuellement en vigueur, les lots porteront sur une superficie maximum de 600 m² et proposeront un habitat majoritairement de type T3 à T5, favorisant l'accueil de familles.

L'opération comportera un minimum de 15% de logements sociaux, sous réserve des dotations annuelles de prêts (PLAI, PLUS), afin de favoriser une certaine mixité sociale et urbaine. Ce pourcentage s'applique à la totalité de la zone concernée par l'OAP.

- **UNE STRUCTURATION DE L'ESPACE PUBLIC PERMETTANT DE CRÉER DES LIENS AVEC L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER**

Les voiries devront desservir le secteur d'aménagement afin que l'ensemble des futures parcelles soient accessibles. Une voie principale sera créée à partir de la route des Bougonnières et irriguera l'ensemble du secteur.

Des poches de stationnement mutualisé seront prévues sur le site afin de répondre en partie aux besoins en stationnement des habitants du futur quartier ainsi qu'aux éventuels visiteurs.

Des cheminements doux devront mailler l'ensemble du secteur et permettre des liaisons facilitées et sécurisées à l'intérieur du futur quartier et si possible vers les quartiers résidentiels voisins et le centre du village de St-Michel des Loups (pour le

cas où une desserte en transports en commun serait mise en place).

- **UNE INSERTION PAYSAGÈRE DE QUALITÉ ET LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES**

Des plantations arbustives ou arborées devront être réalisées le long des voies nouvellement créées et irriguant le secteur, ainsi qu'en limite des espaces agricoles et de la route des Bougonnières afin d'assurer une transition paysagère douce.

Les poches de stationnement seront végétalisées, de même que la haie arborée implantée le long de la route des Bougonnières préservée au maximum.

Enfin, étant donné la topographie des lieux et afin d'anticiper un éventuel risque d'inondation par ruissellement, des dispositifs paysagers de rétention des eaux pluviales devront être aménagés sur le secteur, de même que les voiries majeures accompagnées de noues.

Ce secteur n'est pas impacté par des risques naturels ou technologiques recensés. Aucune disposition particulière n'est donc prise en ce sens.

- **PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les opérations seront conçues en prenant en compte la performance énergétique et environnementale des constructions, par exemple en recherchant :

- à optimiser les apports solaires des constructions, par une orientation des façades et baies vitrées vers le sud,
- à protéger au mieux les façades des constructions des intempéries (vents dominants, pluie),
- à protéger au mieux les habitations contre le froid,
- une régulation thermique par la végétation aux abords des constructions (protections contre les vents, contre le soleil en été tout en profitant des apports solaires en hiver)
- etc.

C. REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DE L'OAP «ST-MICHEL DES LOUPS»



LEGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès au secteur
-  Principe de voiries de desserte du secteur à créer
-  Principe d'espaces verts ou paysagers à maintenir ou créer

Secteurs préférentiels d'implantation de logements, d'une densité moyenne minimum de 15 log/ha

-  ① Phase 1 de l'aménagement du secteur
-  ② Phase 2 de l'aménagement du secteur