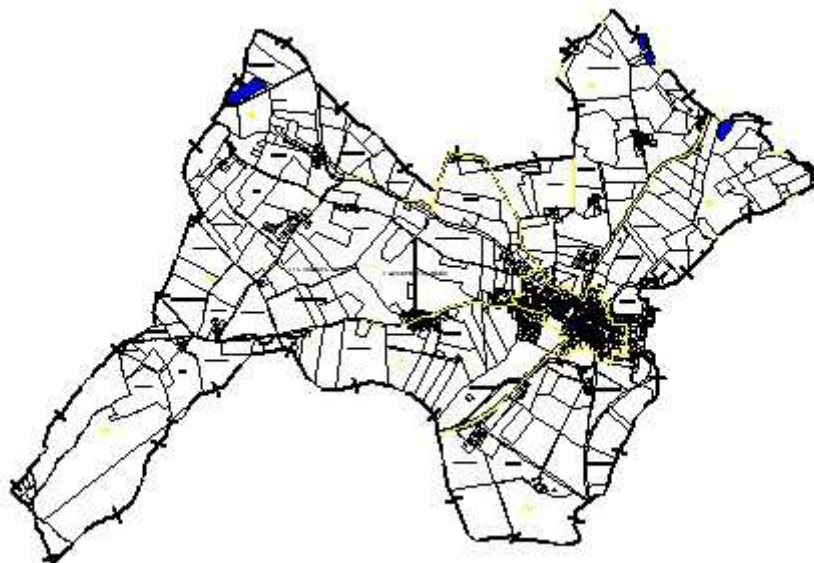


CARROUGES

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

**Orientations d'aménagement
et de programmation**



Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

en date du

Le Maire

L'objet des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

La portée des orientations d'aménagement par secteur

Le code de l'urbanisme instaure un lien de **compatibilité** entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations par secteur.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

L'articulation des orientations d'aménagement par secteur avec les autres pièces du PLU.

Articulation avec le PADD

Ces orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui définit les orientations générales.

Articulation avec le règlement

Les orientations par secteur sont complémentaires aux dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en terme de compatibilité avec les orientations par secteur et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

Les orientations d'aménagement complètent le règlement en s'appuyant sur des principes simples :

- Limiter la rupture franche entre espace urbain et espace agricole ou naturel en créant un espace de transition par le maintien des haies existantes, la création de haies bocagères,
- Sécuriser les accès sur les routes départementales et voies communales,
- Initier des liaisons douces entre les différents quartiers,
- Initier une approche environnementale de l'urbanisme,
- Optimiser le foncier en instaurant des principes de densification.

Les secteurs concernés

Plusieurs sites sont concernés par les orientations d'aménagement et de programmation :

Zone 1Au : Zone à urbaniser ouverte :

- Zone 1AU quartier des Chalaines
- Zone 1AU quartier des Près aux Poteaux

I. Zone 1AU quartier des Chalaines

ETAT DES LIEUX

Le quartier est situé au cœur des espaces urbanisés à l'ouest de l'agglomération. L'ensemble de la zone représente une superficie de 0,79 ha. Ce secteur a une vocation principale d'accueil de logements individuels et groupés, dont les hauteurs maximales sont R+1.

Il s'agit d'un espace de requalification urbaine anciennement occupé par des bâtiments d'activité.

Cet espace constitue aujourd'hui un espace vert entretenu par la municipalité.

Il est bordé à l'ouest par une opération de logements sociaux constituée de maisons sur un étage et jumelées.

La limite nord est peu qualitative et donne accès sur une voie communale située derrière le garage de mécanique agricole.

La limite Est est constituée d'une strate arbustive de qualité composée de charmes alors que la composition végétale au sud est discontinue et peu qualitative.

La topographie du site est relativement plane avec une légère pente vers le nord.

Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est observé sur le site. Par ailleurs, aucune espèce végétale protégée et/ou remarquable n'est observée. La faune présente ou potentiellement présente n'a pas un intérêt écologique particulier dans l'ensemble, du fait de la forte présence humaine à proximité du site. En effet, Le site étudié est déjà essentiellement artificialisé à l'est et au nord.

Localisation du site d'étude











Etat initial du site



Occupation du sol

-  Zone urbanisée
-  Prairie
-  Zone de stockage

Usages

-  Voie de desserte
-  Cimetière
-  Accès garage agricole

Paysage

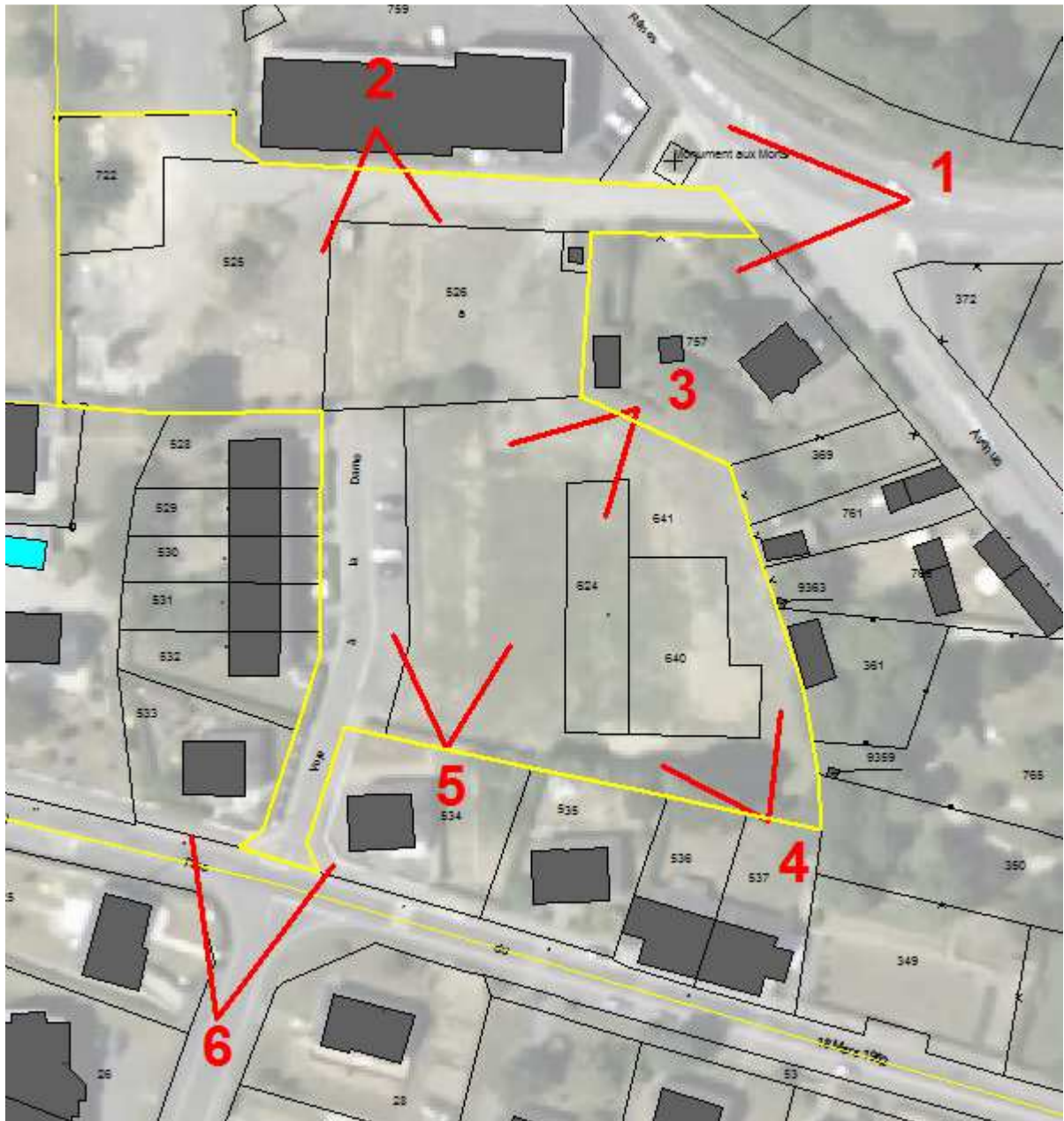
-  limite végétale
-  Murs en agglos nus
-  Haie composé de thuyas

Les perceptions du site

Les perceptions lointaines sont nulles de par sa situation au cœur d'un espace urbanisé.

Seuls des horizons proches sont présents depuis la rue du 18 mars 1962 et l'entrée du site.

Le site est donc largement fermé et nullement perceptible depuis les principaux axes de communication.





ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Formes urbaines et Habitat :

- Faciliter la réduction de la taille moyenne des terrains commercialisés une souplesse d'implantation par rapport aux limites d'alignement et limites séparatives (densité minimale nette de 15 logements par hectare) permettant un environnement plus agréable (maîtrise des vis à vis, présence de cheminements piétons et d'espaces naturels publics).
- Privilégier une orientation des pièces principales au sud/sud-est/sud-ouest par un découpage incitatif. Cette orientation est prise dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des dépenses énergétiques des résidences principales.

Voirie et espaces publics et stationnement :

L'objectif est le maillage et la cohérence des déplacements, ainsi que la continuité des espaces publics avec l'existant :

- La voie principale de desserte sera reliée par deux accès/sorties uniques via la voie aux dames et sur la RD 908 via le chemin située derrière le garage de mécanique agricole. Cette voirie doit permettre un usage mixte en privilégiant les modes de déplacement alternatifs notamment vers les équipements et le bourg. La conception des voies devra être limitée à la stricte desserte du quartier en cherchant à économiser l'espace et limiter l'imperméabilisation des surfaces. A ce titre un sens de circulation a été défini et permettra d'économiser l'emprise de la voirie. Un accès devra également être conservé pour desservir la zone de stockage du garage agricole.

Un accès piéton vers la zone 2AU située à l'ouest devra être initié.

Les logements seront desservis depuis cet axe ou depuis des rues en impasse qui se brancheront sur cette voie.

- Assurer la desserte et le raccordement obligatoire aux réseaux de communication électroniques haut débit ou très haut débit.

- Pour éviter la présence de voitures ventouses dans le quartier, des stationnements communs et mutualisés associés à des espaces verts seront implantés au cœur de l'opération.

- La gestion des déchets devra être organisée autour d'un point de regroupement des déchets en entrée d'opération afin de limiter la circulation du camion de collecte.

Intégration paysagère :

Les compositions végétales situées sur les limites de l'opération seront conservées notamment celles situées sur les limites Est. Un traitement paysager composé d'essences locales devra être initié sur la limite nord afin de traiter la transition peu qualitative avec le bâti présent sur la rue du 18 mars 1962.



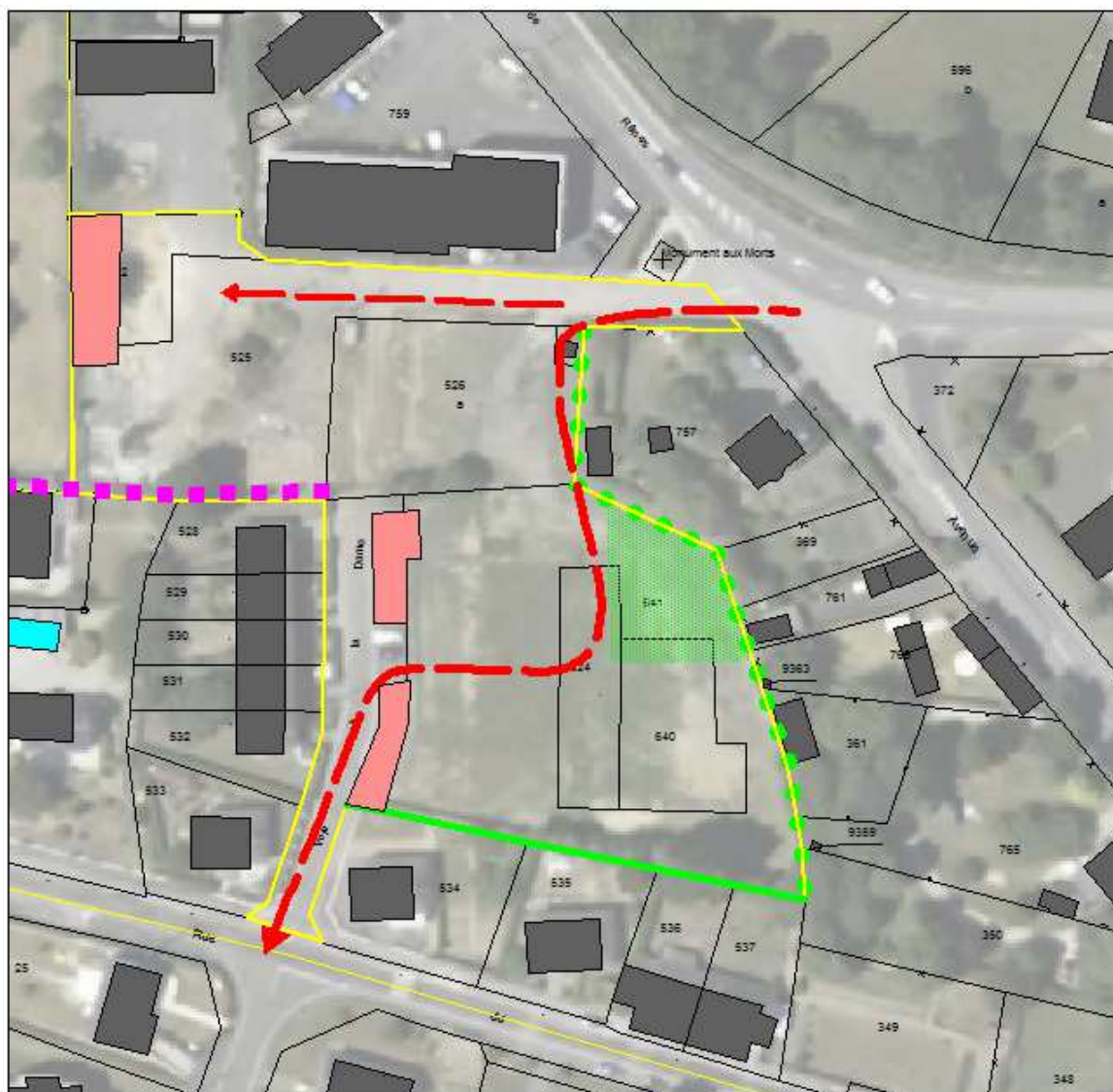
Gestion des eaux pluviales

Les espaces privatifs devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales par l'emploi de matériaux naturels drainants et la faible utilisation des enrobés pour limiter l'imperméabilisation des sols, par la récupération des eaux pluviales et l'utilisation à des fins domestiques.

Les équipements sont présents à proximité immédiate.

Voie publique	Eau	Assainissement	Electricité
Desserte à partir de la via la rue du 18 mars 1962 et la voie à la dame	Raccordement au réseau situé le long de la voie à la dame	Assainissement collectif au contact de la zone sur la voie à la dame	Raccordement au poste de transformation

Projet d'Orientations d'aménagement et de programmation



Périmètre d'étude



Liaison douce (emplacement et tracé à titre indicatif)



Desserte viaire principale avec sens de circulation



Haie bocagère à conserver



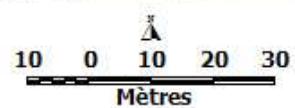
Haie bocagère à créer



Espace vert



Staitonnement collectif à préserver et à créer



II. Zone 1AU quartier des Près aux Poteaux

ETAT DES LIEUX

Le secteur d'étude correspond à la 1AU située en limite Est du territoire et constitue l'entrée de la commune. Il s'inscrit à l'intérieur de l'enveloppe urbaine dont la limite est clairement identifiée par les infrastructures routières constituées par le barreau de liaison entre la RD 908 et la RD 909.

Le site représente une emprise de 1,395 hectares et jouxte en partie ouest des espaces résidentiels et des équipements scolaires.

L'accroche viaire se fait par un accès unique initié depuis l'espace de stationnement situé en limite nord de la zone.

La collectivité a souhaité permettre le développement d'une zone mixte pouvant accueillir à la fois du résidentiel et des équipements de services, commerciaux et artisanaux compatibles avec une zone d'habitat.

La limite sud et sud-ouest est constituée par une haie bocagère de strate intermédiaire limitant les vues depuis la RD 909 pour les véhicules en provenance de Saint-Martin-des-Landes (photo 8).

Les transitions paysagères avec les espaces résidentiels au nord de la zone sont peu qualitatives et composés pour partie d'une haie de thuyas.

La limite Est est composée d'une haie basse taillée de noisetiers qui offre des covisibilités fortes depuis les espaces proches et lointains. La topographie orientée Nord-Ouest/Sud-Est accentue ces vues sur la zone.

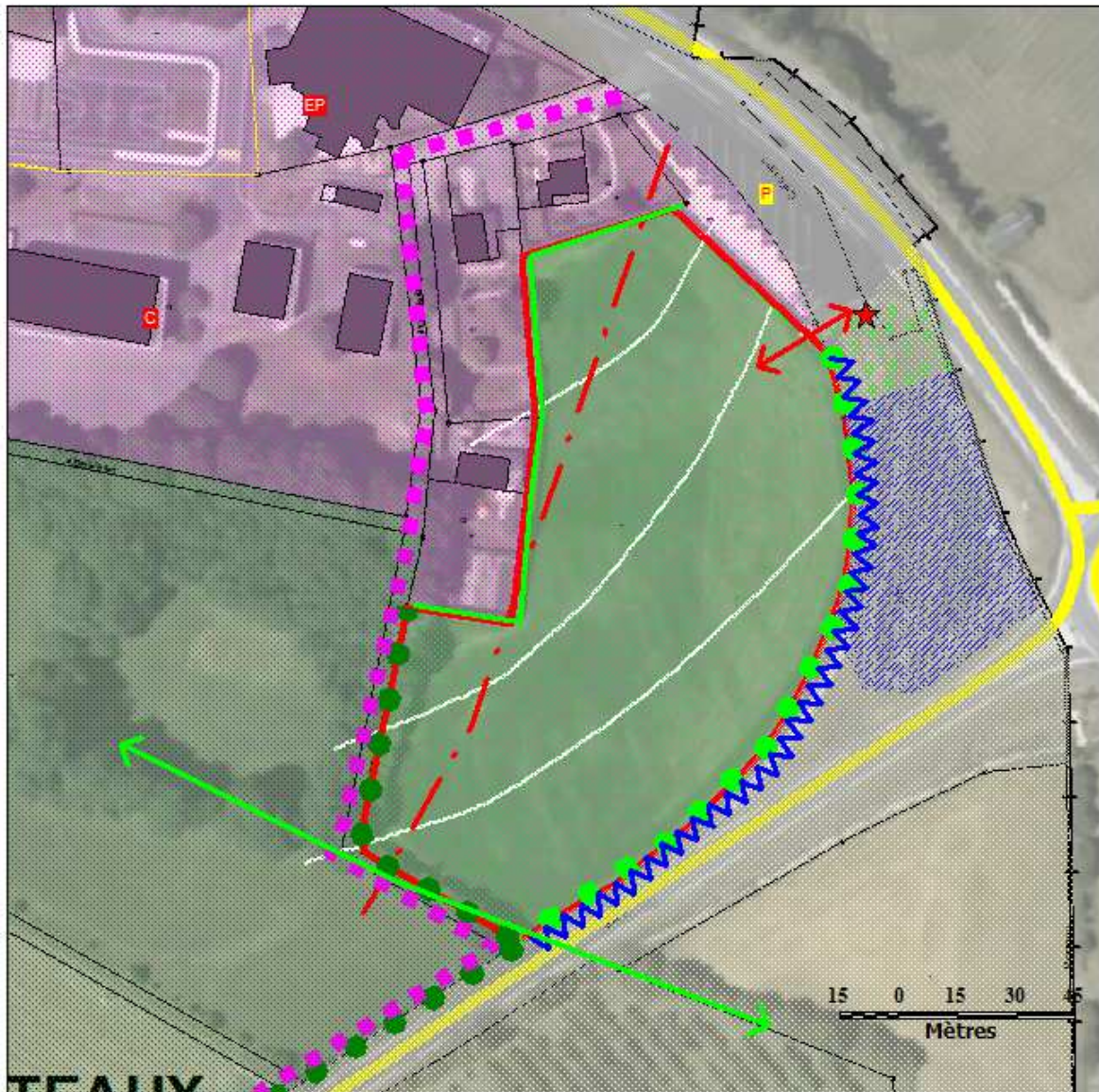
Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est observé sur le site. Par ailleurs, aucune espèce végétale protégée et/ou remarquable n'est observée. La faune présente ou potentiellement présente n'a pas un intérêt écologique si ce n'est la présence d'un chemin en limite sud et ouest encadrées de haies constituant des corridors écologiques de type linéaire.



Localisation du site d'étude

Etat initial du site

Les perceptions du site



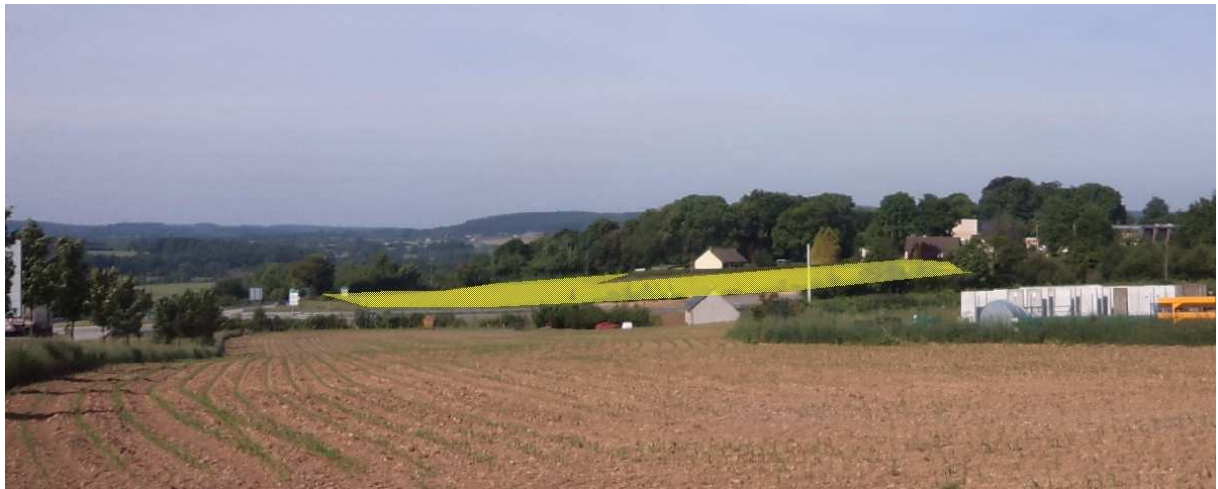
Occupation du sol	Usages	Paysage
Zone urbanisée	C: collège, EP: école primaire	bassin de rétention
Parcelle cultivée	P: Arrêt de car et parking	Espaces verts
Prairies et espaces boisés	Voie de desserte	Patrimoine bâti
Prairies	circulations douces	Covisibilités fortes
Corridors écologiques linéaires	lignes électriques	Haies bocagères taillées en strate basse
	Accès existant	Haies bocagères traitées en strate haute
		haie de thuyas

Ce secteur présente un paysage sensible par son positionnement en entrée de ville. Les espaces non-encore urbanisés forment un paysage ouvert composé d'une prairie permanente.

Les horizons proches sont marqués depuis le barreau entre la RD 908 et la RD 909 avec des vues sur l'ensemble du site et l'arrière-plan constitué d'une haie bocagère au sud et d'un espace urbanisé à caractère résidentiel à l'ouest. Le site est donc largement ouvert et perceptible depuis la RD 908 du fait de sa situation en surplomb par rapport à cet axe et de la pente orientée vers l'Est et la RD 908.

La présence d'un alignement d'arbres le long du barreau permet de limiter les vues lorsque ces arbres sont arborés mais la covisibilité apparaît importante pendant la période hivernale.

Par contre, la présence d'une haie bocagère dense et arbustive le long de la RD 908 en provenance de Saint-Martin-des Landes permet de limiter les vues sur le site.



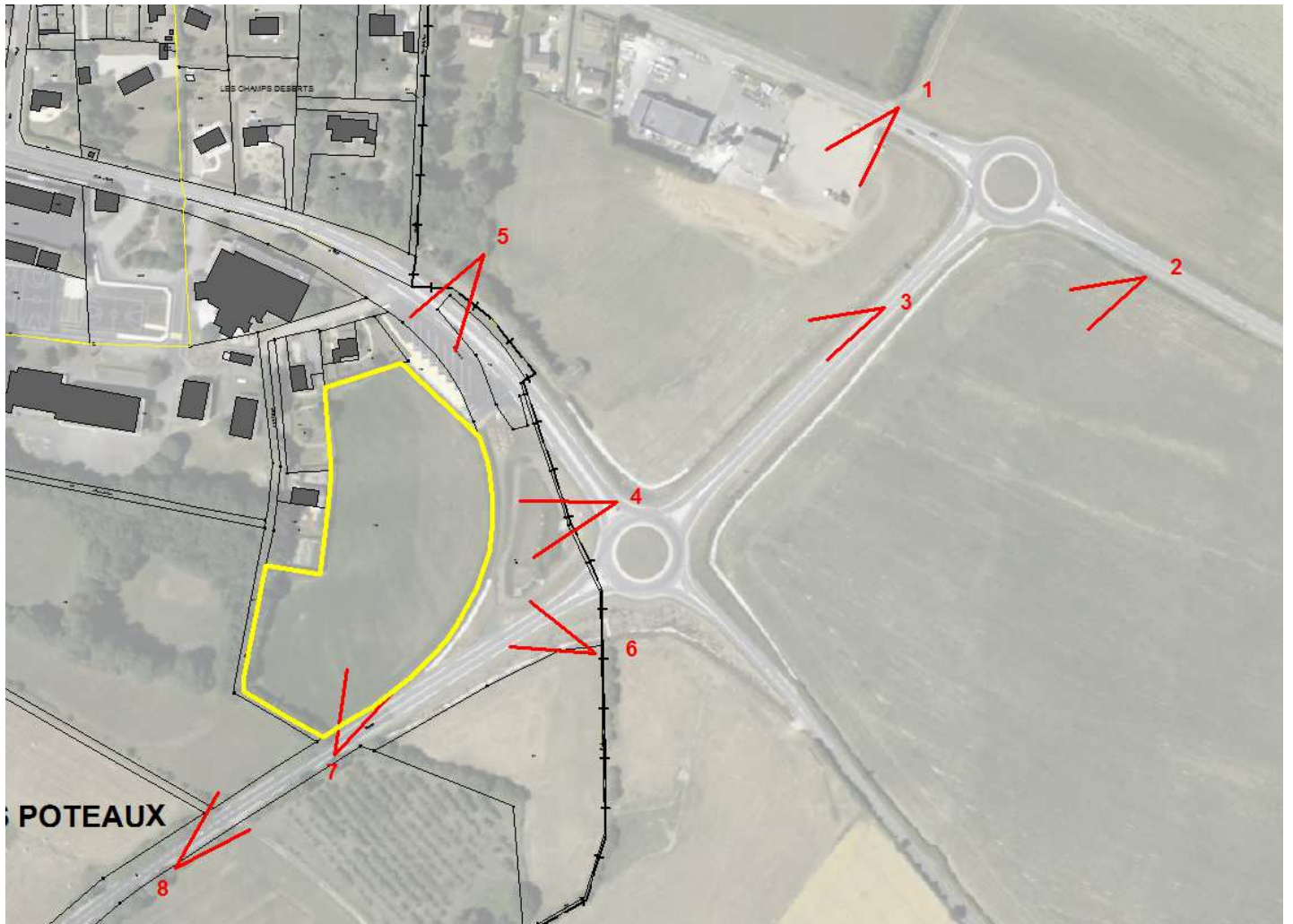
Les horizons lointains sont perceptibles depuis les points hauts de Saint-Martin-des-Landes en raison de sa topographie et de sa pente orientée vers le sud-est.



Le traitement paysager n'est pas homogène avec des aménagements paysagers à hauteur du barreau avec la RD 908 mais avec un bassin de rétention ne présentant aucune réflexion sur son insertion paysagère au contact de la zone.



Localisation des prises de vue





Contexte déplacement stationnement sécurité

Voirie

La RD 909 constitue un axe de transit structurant entre Alençon et Flers qui supporte un trafic de 2466 véhicules par jour en 2015.



Les accès

La visibilité depuis l'accès actuel apparaît suffisante pour répondre aux besoins de desserte de cette zone.

Les aménagements projetés devront veiller à :

- Préserver la fluidité du trafic sur la RD 909 et assurer la sécurité des accès et déplacements
- Limiter la multiplication des accès.
-

Les liaisons douces

Les accès à la zone depuis le centre bourg sont entièrement sécurisés par la présence de trottoirs. Un réseau de chemins de randonnée est présent en limite ouest du site et des accroches piétonnes devront être initiées avec ces liaisons douces existantes.

Les stationnements

La portion située aux abords du secteur d'étude est aménagée au nord avec la présence de stationnements pouvant permettre le stationnement des riverains implantés sur la zone.

Les nuisances et les risques

Nuisances visuelles : le secteur est surtout perceptible depuis le barreau entre la RD 908 et la RD 909 en provenance de Sées.

Les nuisances sonores seront principalement liées en raison de la proximité avec la RD 909.

Les enjeux sont :

- Assurer un traitement paysager qualitatif de l'interface entre le site et la RD 909
- Assurer la sécurité des accès sur la RD 909
- Assurer une insertion paysagère des futures constructions
- Connecter les liaisons douces sur le maillage existant

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le positionnement dans un espace ouvert largement perceptible depuis la RD 909 nécessite une approche paysagère qualitative.

Formes urbaines et Habitat :

- Faciliter la réduction de la taille moyenne des terrains commercialisés par une souplesse d'implantation par rapport aux limites d'alignement et limites séparatives (densité minimale nette de 15 logements par hectare) permettant un environnement plus agréable (maîtrise des vis à vis, présence de cheminements piétons et d'espaces naturels publics).
- Privilégier une orientation des pièces principales au sud par un découpage incitatif. Cette orientation est prise dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des dépenses énergétiques des résidences principales.
- Prendre en compte la topographie du site pour l'implantation du bâti. Les constructions devront s'adapter à la pente et non l'inverse. A ce titre, les constructions en demi-niveau sont préconisées. Les sous-sols sont interdits.
- Favoriser l'insertion des futurs bâtiments d'activités (teintes sombres et uniformes) dans le site en limitant la hauteur des constructions
- Localiser les zones de stockage des activités afin de ne pas être visibles depuis les RD 908 et 909.
- Privilégier prioritairement l'implantation des équipements et services sur la partie haute de la zone.

Voirie et espaces publics, stationnements :

- La voie principale de desserte sera reliée par l'accès unique existant sur la 909. La conception des voies devra être limitée à la stricte desserte du quartier en cherchant à économiser l'espace et limiter l'imperméabilisation des surfaces et permettre un usage mixte en privilégiant les modes de déplacement alternatifs notamment vers les équipements et le bourg.
- Pour éviter la présence de voitures ventouses dans le quartier, des stationnements communs associés à des espaces publics verts seront implantés au cœur de l'opération.

Deux places de stationnements devront être prévues par logement.

Des accroches piétonnes devront être initiées sur les liaisons douces situées au sud l'opération.

- Assurer la desserte et le raccordement obligatoire aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit.
- Organiser un point de regroupement des déchets en entrée d'opération afin de limiter la circulation du camion de collecte sur le site.

Intégration paysagère et gestion des eaux pluviales

La question de l'insertion de la zone doit être traitée à l'échelle globale : il s'agit de définir des aménagements paysagers qui vont assurer une continuité entre le paysage et les futures opérations. L'objectif est d'intégrer de nouvelles composantes végétales (essences locales) notamment sur les espaces contigus à la RD 909.

- Gérer l'interface entre le site et la RD 909 afin de donner une image de qualité à l'opération, et d'organiser des espaces verts (arbres de strate intermédiaire...) dans une bande de 3 mètres inconstructible par rapport à la RD 909. Ces arbres accompagneront la haie basse de noisetiers qui pourra être traitée en strate de 2 à 3 mètres. Cette marge de recul devra être traitée en espace vert et ne pourra pas comprendre de zone de stockage ou de dépôt. Elle pourra être utilisée pour le traitement et le stockage des eaux pluviales. En effet, Il est nécessaire d'éviter soit l'isolement, soit une perception trop forte des bâtiments. Ainsi la présence d'une haie intermédiaire devant les constructions en premier plan et la présence d'arbres de quelques arbres de haut jet au second plan permettent de compléter l'intégration paysagère tout en préservant des vues depuis la zone sur les horizons lointains.

Cette intégration paysagère pourra également se traduire par la création de haies perpendiculaires à la RD 909. Ces haies pourront s'appuyer sur les limites entre les espaces affectés aux équipements et au résidentiel et dans la continuité de l'accroche piétonne initiée vers le chemin de randonnée.

- Renforcer le traitement végétal sur la limite sud et sud-ouest avec une haie bocagère composée d'essences locales pour limiter le visuel depuis la RD 909 en venant de Saint-Martin-des-Landes.

La partie sud de la zone est conservée en espace paysager afin de prendre en compte les contraintes liées à l'assainissement mais également assurer l'intégrité paysagère et écologique des haies bocagères encadrant le site.

- Enfouissement des futurs réseaux électriques présents sur le site.












Gestion des eaux pluviales

Les espaces privatifs devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales par l'emploi de matériaux naturels drainants et la faible utilisation des enrobés pour limiter l'imperméabilisation des sols, par la récupération des eaux pluviales et l'utilisation à des fins domestiques.

Voie publique	Eau	Assainissement	Electricité
Desserte unique à partir de la RD 909	Raccordement au réseau situé au contact de la RD 909 (PVC 110 et 160 mm)	Assainissement collectif gravitaire vers la STEP	Raccordement au poste de transformation existant sur la RD 909 ou création d'un poste de transformation

Orientations d'aménagement et de programmation



-  Périmètre d'étude
-  zone à vocation d'activités et d'équipements
-  zone à vocation résidentielle
-  zone non aedificandi (bande de 3 m de large)
-  Espace vert
pouvant accueillir des ouvrages de tamponnement des eaux pluviales
-  Accès collectif unique
-  Accroche piétonne à initier
-  Haie bocagère de strate basse à créer
-  Haie bocagère de strate intermédiaire à densifier
-  Haie bocagère de strate buissonnante à préserver et à valoriser
-  Arbres de strate intermédiaire à planter
pour assurer une meilleure intégration de l'entrée de ville
(emplacement à titre indicatif)

