

### Département de l'Orne (61)

### Communauté de Communes

# VALLÉE DU SARTHON





# Plan Local d'Urbanisme

# Orientations particulières







Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du **26 février 2008** approuvant la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme

Fait à Saint Denis sur Sarthon, le

Le Président



## Département de l'Orne (61)

REÇU A LA PREFECTURE DE L'ORNE LE : 2 2 AVR, 2008

Communauté de Communes

# ALLÉE DU SARTHON





# Plan Local d'Urbanisme

# Orientations particulières



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du ......2008 approuvant la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme

Fait à Saint Denis sur Sarthon, le

Le Président

Mis pour être annexé à la délibération du 26 février 2008 : « Approbation du PLU Intercommunal».

Fait à Saint Denis sur Sarthon, Le Président,

Michel JULIEN



### Principes d'aménagement des zones à urbaniser

#### 1 - Contexte législatif

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme stipule que les PLU « peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics».

#### 2 - Contexte du projet

Enregistrant de nombreuses demandes de logements et souhaitant que la dynamique amorcée sur la communauté de communes perdure, celle-ci a défini plusieurs périmètres sur l'ensemble du territoire intercommunal. Cette nouvelle urbanisation doit répondre à un certain nombre d'objectifs exprimés dans le P.A.D.D. notamment :

- Créer une nouvelle offre foncière adaptée à l'échelle intercommunale et selon un aménagement cohérent.
- Assurer un équilibre entre espace urbanisé et préservation des paysages naturels.
- Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage par des préconisations architecturales dans le règlement et la création de haies bocagères
- Veiller à l'aménagement paysager autour des bourgs.
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti et naturel.
- Protéger les haies bocagères remarquables.
- Organiser et sécuriser le trafic entre les différents usagers.

#### 3 - Atouts du projet

La communauté de communes de la Vallée du Sarthon souhaite maintenir la croissance qui s'est amorcée depuis le début des années 90 en offrant de nouveaux espaces constructibles. Le choix de ces zones d'urbanisation vise à assurer une continuité urbaine avec les bourgs. Consciente de l'atout majeur des communes : les paysages qu'il est nécessaire de préserver et afin de favoriser une bonne intégration d'une nouvelle urbanisation, il est nécessaire de s'attacher à la qualité du bâti traditionnel environnant et du paysage.

Par ailleurs, un des enjeux majeurs du PADD est de respecter les bâtiments et les espaces agricoles du territoire intercommunal. La localisation des futures zones constructibles répondent à ce grand principe en évitant de s'implanter à proximité des exploitations tout en évitant l'éparpillement urbain. Les zones à urbaniser notamment celles urbanisables immédiatement dès leur équipement par les réseaux impliquent la définition de principes d'aménagement auxquels devront se conformer les constructeurs. Ces grandes orientations permettent à la Communauté de communes d'assurer une urbanisation conforme à son projet de développement.

#### 4 - Principe d'organisation

Les zones 1AU seront urbanisables immédiatement après équipement selon l'une des modalités suivantes, conformément :

- au texte d'orientation,
- aux schémas de principe d'aménagement.

#### 4.1 Les orientations d'aménagement

En vue d'édifier de nouvelles constructions, les zones 1AU établissent un découpage foncier en parcelles et une voirie pour les desservir conformément aux articles R. 315 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Afin d'améliorer le cadre de vie des habitants et d'organiser les déplacements, l'aménagement des zones a quelques principes définis par la collectivité.

Afin d'encadrer ce découpage en lots, de l'inscrire dans la perspective de développement souhaitée pour le territoire intercommunal, d'éviter des "schémas d'aménagement" trop figés, on retiendra l'ensemble des critères suivants pour structurer ces zones 1AU :

- conduire une réflexion d'ensemble sur chacune de ces zones ;
- favoriser les constructions à vocation et/ou d'habitat, d'activités commerciales de proximité, de services et d'artisanat ;
  - ouvrir l'offre à la diversité sociale et professionnelle ;
- offrir des terrains à bâtir ou des constructions "clefs en main" individuelles ou en mitoyenneté via la promotion de constructions groupées;
- raccorder les constructions au réseau collectif d'assainissement. En son absence, rechercher des systèmes collectifs intégrés à la "zone" de manière à détacher les contraintes d'épandage du dimensionnement des parcelles ;
  - libérer le dimensionnement des parcelles afin :
    - d'obtenir un contraste dans les densités d'occupation du paysage
    - d'ouvrir, en terme de surface, l'éventail de l'offre de terrains;
- insérer les "zones" dans une continuité de circulation automobile ou de déplacements alternatifs pour éviter leur enclavement par rapport au reste du territoire;
- contribuer à l'identification des différents pôles de chaque commune en assurant la continuité des liaisons entre ses différentes "zones U".
- contribuer à la sociabilité des lieux par l'offre de "lieux partagés" qui favorisent la rencontre entre habitant s: actifs/retraités, ruraux/néoruraux, jeunes/vieux. Sur Fontenay Les Louvets, ces lieux à vocation commune privilégiée se verront attribués un minimum de 50% de l'assiette foncière concernée.
- contribuer au développement d'une offre environnementale de qualité et engager une démarche de projet qui favorise, par exemple :
  - l'adéquation des dimensions des parcelles aux besoins de leurs habitants:
  - l'attribution à chaque lot de sa "fenêtre paysagère" propre,
  - la privauté des espaces privés extérieurs;
  - la gestion des eaux pluviales et plus spécifiquement pour les opérations "clefs en mains" une consommation économe en énergie;
  - l'utilisation optimisée de la ressource en eau.

#### 4.2 Les schémas de principe d'aménagement :

Pour répondre à la requête des services de la DDE concernant la procédure de lotissement que nous ne pouvons pas imposer plus qu'une autre procédure d'aménagement mais également pour répondre à la demande du Président de la Communauté de communes quant à la possibilité d'autoriser les constructions individuelles dans les zones 1AU, des schémas de principe d'aménagement pour l'ensemble des zones 1AU sont avancés à l'exception de :

- La zone 1AU de Saint Denis située au «Pré Saint Denis». Cette zone étant prévue pour la création d'une maison de retraite.
- La zone 1AU de Fontenay les Louvets située au «Champ du poirier».
  La commune est propriétaire du terrain et en a donc la maîtrise foncière. Un projet de lotissement communal est envisagé sur celui-ci.

L'autorisation pour des constructions individuelles au sein d'une zone 1AU ne remet pas en cause l'aménagement de la zone du fait des schémas de principe d'aménagement pour l'ensemble des zones 1AU et permet en conséquence de souligner que l'urbanisation future, quelle que soit la forme qu'elle prend, revêt un caractère d'intérêt général en satisfaisant les besoins en matière d'habitat sur le territoire intercommunal.

Enfin, ces schémas de principe d'aménagement ne modifient ni l'économie générale du PADD ni celle du PLU dans la mesure où dans le PADD, il est évoqué au titre de l'axe 2 :

« Les zones réservées à une urbanisation future peuvent être étudiées sous le principe de forme groupée d'habitation ou de constructions individuelles »

Une règle générale s'applique sur l'ensemble des communes. Elles souhaitent fixer des principes d'aménagement sur ces secteurs afin de préserver l'avenir, tout en laissant une certaine souplesse à l'aménageur. Ces schémas de principe d'aménagement se traduisent notamment par la réalisation de voiries internes permettant d'anticiper la desserte de ces

zones 1AU Ces schémas de principe d'aménagement concernent les zones

1AU de:

#### Gandelain

La zone 1AU est localisée à l'ouest du bourg du lieu dit le «Clos du Bignon» au lieu dit «Le Parc». Elle se situe dans la continuité de l'urbanisation de celui-ci

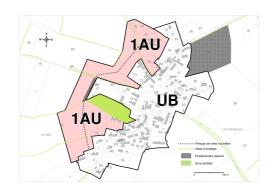
Le schéma de principe d'aménagement de la voirie retenu suit une orientation nord – sud.

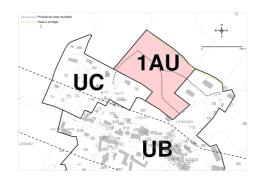
La voie nouvelle empruntera celle pour laquelle un emplacement réservé a été instauré afin de desservir le sud de la zone.

L'accès pour la parcelle du «Clos du Bignon» se fera par la route reliant le Bourg au hameau de « La Patrie » au sud celle - ci.

Les accès du reste du site pourront se faire d'une part depuis la route reliant le bourg au hameau de «La Patrie» ou d'autre part depuis la route reliant le bourg au hameau de «Beauchevron» et pourra déboucher au sud sur le chemin rural du Parc.

Des haies identifiées au titre de l'article L.123-1-7 sont présentes sur la zone. Il convient de les conserver. Toutefois, si certaines doivent être supprimées, la règlementation en vigueur. De la zone devra être appliquée. De plus, une zone de loisirs est envisagée dans la partie sud du site.





#### La Lacelle

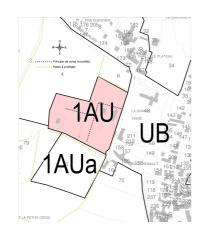
La zone 1AU se situe au nord ouest du bourg au lieu dit «Les Vallées» dans la continuité de l'urbanisation de celui-ci et du lotissement actuel en zone UC. Ces terrains sont la propriété de la commune qui en a la maîtrise foncière.

Le schéma de principe d'aménagement de la voirie retenu suit une orientation est – ouest.

Deux accès sont possibles depuis la voie communale N°5 (du bourg au hameau «La Guimeraie» dont un qui emprunterait une voie pour laquelle l'emprise est déjà matérialisée entre les deux habitations qui bordent cette route

Un autre accès depuis le lotissement actuel (UC) et passant en limite de la parcelle N°63 (propriété communale) serait également envisagé.

Des haies identifiées au titre de l'article L.123-1-7 sont présentes sur la zone. Il convient de les conserver. Toutefois, si certaines doivent être supprimées, la règlementation en vigueur de la zone devra être appliquée.



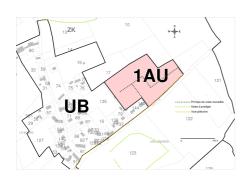
#### La Roche Mabile

La zone 1AU est localisée à l'ouest du bourg entre «La grande Vigne» et «La grande Ouche». Elle se situe dans la continuité de la zone urbanisée du bourg (UB)

Le schéma de principe d'aménagement de la voirie retenu suit la morphologie de la parcelle selon une orientation nord – sud depuis l'accès de la route en limite est de celle – ci avec une voie pénétrante vers l'ouest de la zone.

Deux accès sont possibles pour ce site, d'une part depuis la route d'Alençon - Carrouges et d'autre part depuis la voie reliant le bourg de La Roche Mabile à la commune de Gandelain

Des haies identifiées au titre de l'article L.123-1-7 sont présentes sur la zone. Il convient de les conserver. Toutefois, si certaines doivent être supprimées, la règlementation en vigueur de la zone devra être appliquée.



#### Livaie

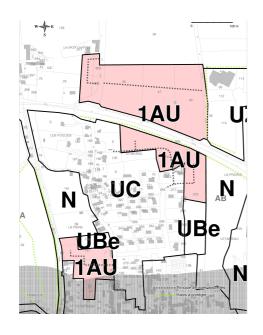
La zone 1AU est localisée à l'est du bourg au lieu dit «Les Noetes». Elle se situe dans la continuité de la zone urbanisée du bourg (UB).

Le schéma de principe d'aménagement de la voirie retenu suit une orientation est – ouest avec une voie pénétrante vers le bourg.

Deux accès sont possibles depuis la RD 536, route reliant Livaie à Fontenay les Louvets, dont un près des constructions sur des parcelles adjacentes et pour lesquelles la sortie se fait déjà sur la départementale et l'autre en limite de la parcelle N°21 afin de traverser à minima le cheminement piétonnier pour lequel un emplacement réservé a été instauré.

#### Saint Denis sur Sarthon

Les zones 1AU au lieu dit «Le Mesnil» et au nord de la voie ferrée La zone 1AU au lieu dit «Le Champ de la Poste» La zone 1AU dans le prolongement du hameau de «Mélivier» La zone 1AU au nord du lotissement de «Guérande»



#### La zone 1AU au lieu dit «Le Mesnil»

La zone 1AU est localisée au milieu de la commune. Elle se situe dans la continuité du lotissement actuel du Mesnil qui est constitué d'une trentaine de lots desservis par une voie interne reliée à la rue Maurice Mallet.

Cette zone a fait l'objet d'une révision qui a été validée en 2005.

L'accès à la partie est de la zone pour les nouvelles constructions se fera par la voie interne non aboutie du lotissement du Mesnil alors qu'il sera possible depuis cette voie non aboutie ou depuis celle rejoignant également la rue Mallet plus au nord d'accéder à la zone.

Des haies identifiées au titre de l'article L.123-1-7 sont présentes sur la zone. Il convient de les conserver. Toutefois, si certaines doivent être supprimées, la règlementation en vigueur de la zone devra être appliquée.

#### La zone 1AU au nord de la voie ferrée

Elle a été définie pour développer en profondeur le bourg de Saint Denis sur Sarthon.

Le schéma de principe d'aménagement de la voirie retenu suit une orientation est – ouest.

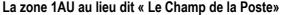
L'accès pour la parcelle à «La Croix Chappée» se fera depuis la route à l'est de celle – ci et rejoignant la voie communale qui longe la voie ferrée Pour le reste de la zone, deux accès sont possibles, soit depuis cette même voie soit depuis celle partant de la voie ferrée vers le hameau de «La Touche».

Des haies identifiées au titre de l'article L.123-1-7 sont présentes sur la zone. Il convient de les conserver. Toutefois, si certaines doivent être supprimées, la règlementation en vigueur de la zone devra être appliquée.

#### La zone 1AU au lieu dit «La Paire»

Cette zone 1AU jouxte le terrain sur lequel est prévu la construction de la future caserne des pompiers. Elle se situe dans la continuité de la zone urbanisée du bourg (UB) mais également de l'actuel lotissement du Mesnil. Le schéma de principe d'aménagement de la voirie retenu suit une orientation est – ouest.

L'accès à cette zone se fera depuis la rue Mallet.



Cette zone 1AU est située à l'Ouest du territoire de Saint Denis sur Sarthon et se trouve en continuité urbaine avec le bâti existant du secteur.

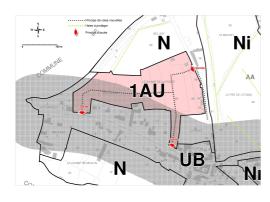
Une partie de cette zone (Le Champ de la poste) a fait l'objet d'une modification qui a été validée en 2005.

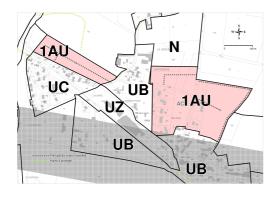
Le schéma de principe d'aménagement de la voirie retenu suit une orientation est – ouest

L'accès à cette zone se fera en sens unique depuis la rue de Bel Air et la sortie sur la RN 12.

En effet, par mesure de sécurité, un accès sera réalisé sur la route communale de Bel Air au vu du trafic sur la route nationale n°12 (classée voie à grande circulation) et de la vitesse des véhicules sur cet axe. Elle devra permettre de sécuriser les lieux sans perturber la circulation de la route nationale, axe majeur sur la commune.

Un accès depuis la nouvelle voie interne permettra de desservir le reste de la zone ce qui facilitera la desserte du reste de cette zone. Une seconde sortie sur la RN 12 est envisagée.





# La zone 1AU dans le prolongement du hameau de «Mélivier» et au lieu dit «La Piogerie»

Cette zone 1AU est située à l'est du territoire de Saint Denis sur Sarthon et se trouve en continuité urbaine avec le bâti existant de la zone UB qu'elle jouxte.

Le schéma de principe d'aménagement de la voirie retenu suit la morphologie de la parcelle en limite est et nord de celle- ci. Des voies pénétrantes sont également envisagées dans le prolongement de dessertes existantes au sein de cette zone.

#### La zone 1AU au nord du lotissement de «Guérande»

Elle a été définie pour développer en profondeur le bourg de Saint Denis sur Sarthon. Elle se situe dans la continuité du lotissement de «Guérande» en zone UC.

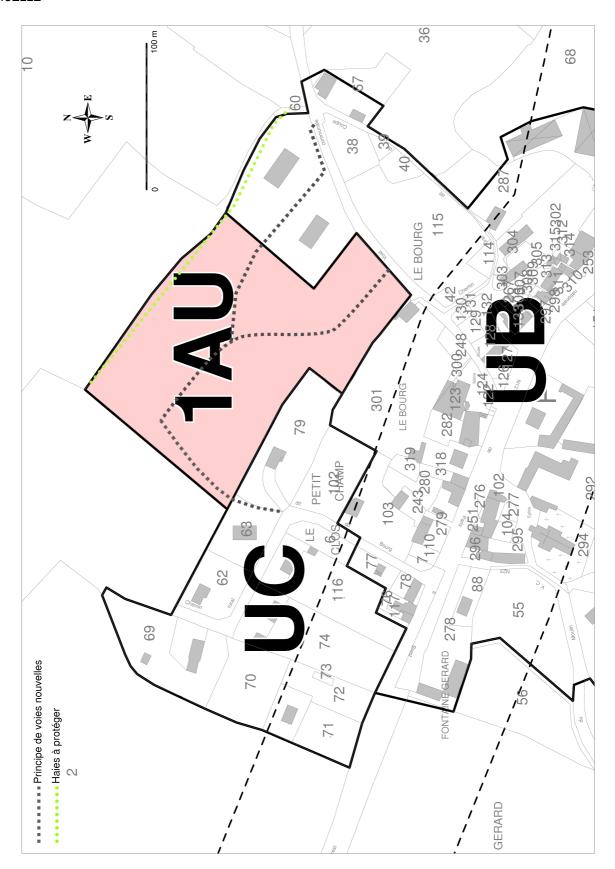
Le schéma de principe d'aménagement de la voirie retenu suit une orientation est – ouest.

Deux accès sont possibles pour ce site, d'une part depuis la route reliant Saint Denis sur Sarthon à Cuissai et d'autre part depuis la Rue des Accacias.

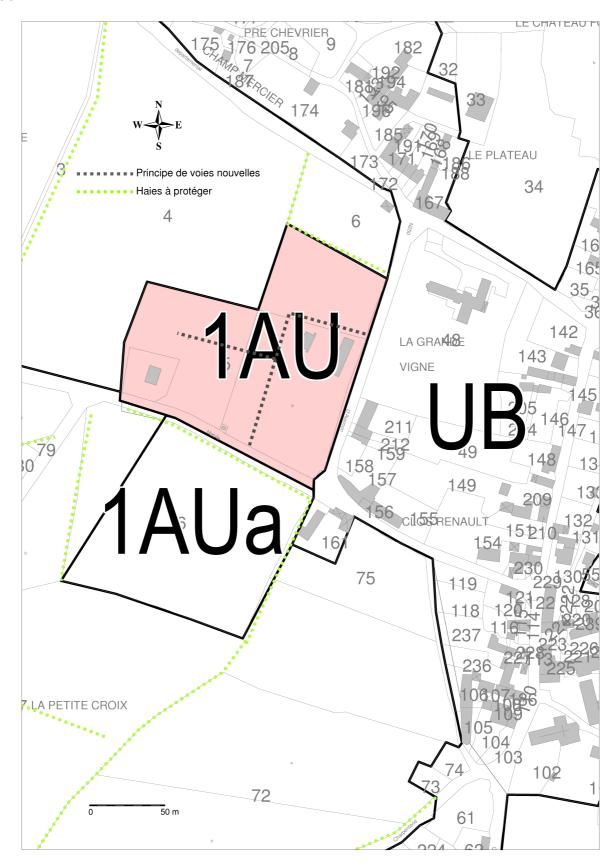
### **GANDELAIN**



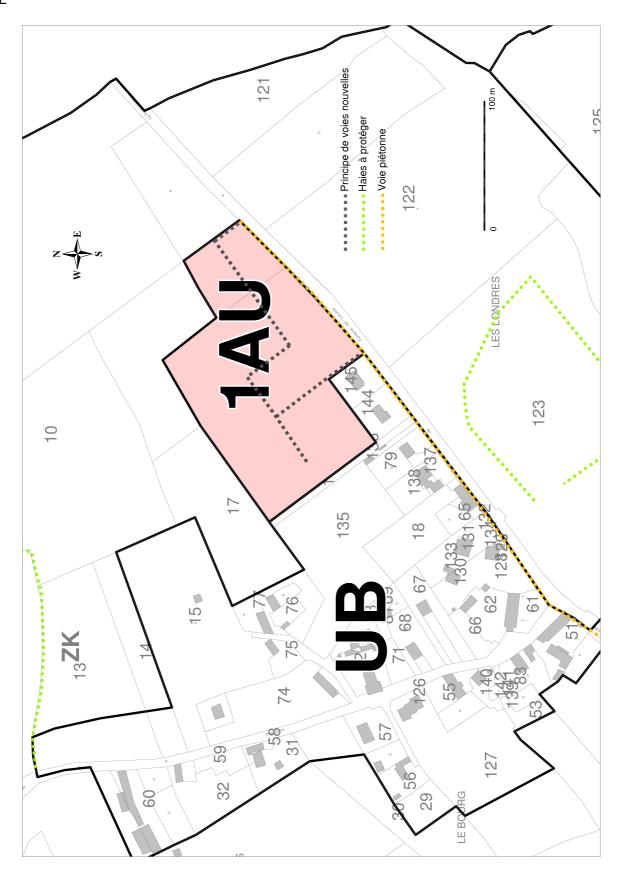
### LA LACELLE



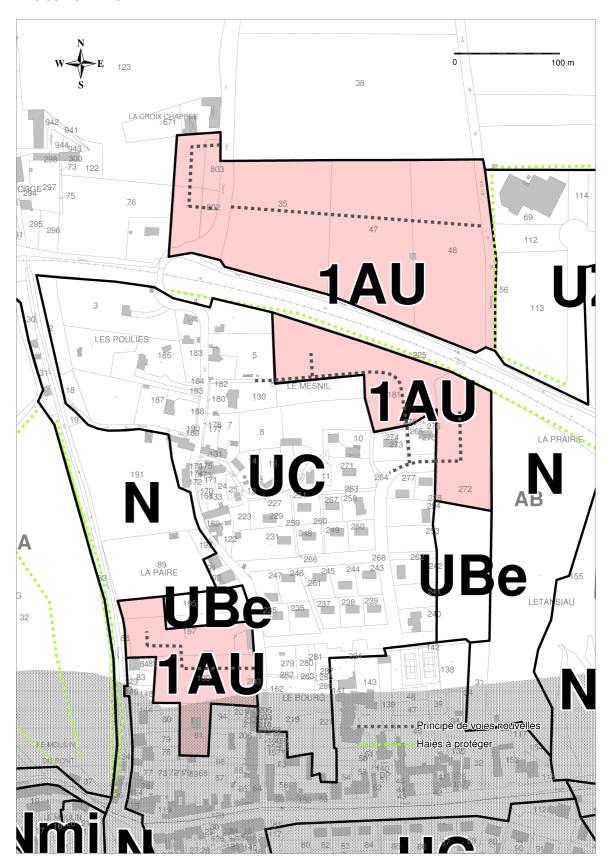
#### LA ROCHE MABILE



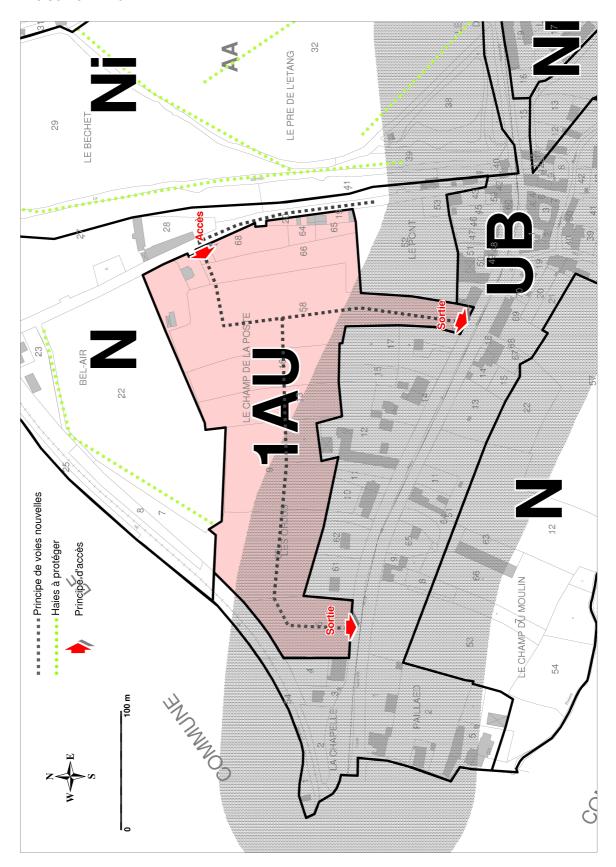
### LIVAIE



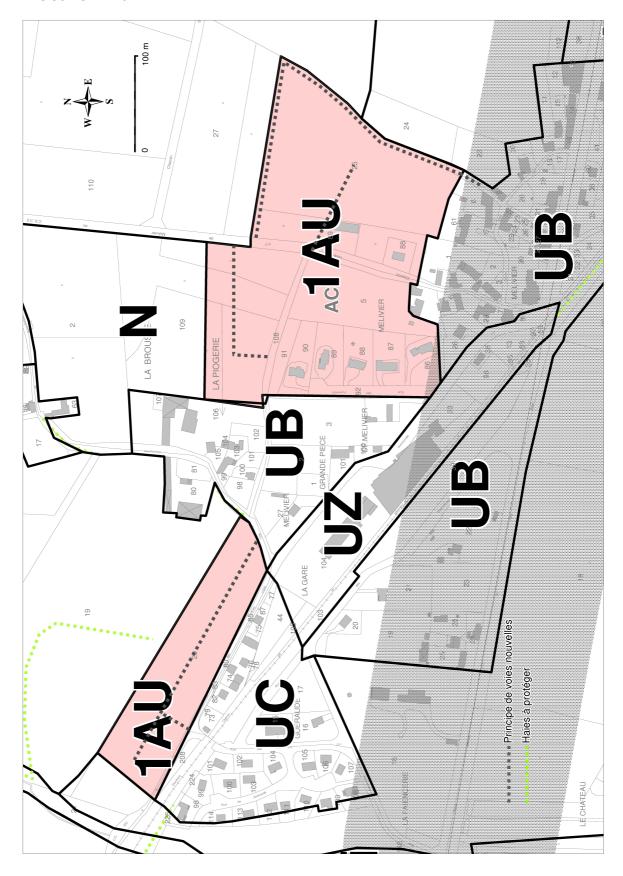
#### SAINT DENIS SUR SARTHON



### SAINT DENIS SUR SARTHON



### SAINT DENIS SUR SARTHON



#### 5 - Recommandations

Les schémas d'aménagement de ces secteurs ont pour objet d'encadrer l'urbanisation future des zones d'habitat tout en laissant une certaine liberté à l'aménageur pour l'organisation de l'espace. Quelques grands principes devront être respectés dans l'aménagement du secteur à savoir :

- Prévoir des cheminements accessibles et sécurisés pour les cyclistes et/ou les piétons.
- Sécuriser et aménager les voies de desserte et leurs accès.
- Préserver et créer des haies et des espaces verts.
- Respecter les prescriptions d'aménagement.
- Traiter les franges de façon à assurer une transition douce entre la future zone constructible et le bourg.
- Veiller soigneusement à l'intégration des aires de stationnement et des abords des habitations.
- Assurer une harmonie dans l'architecture des bâtiments (alignement, orientation, forme ou matériaux utilisés). Les traitements de façades et des toitures devront contribuer également à assurer la transition entre les différentes zones.