



Pièce n°5

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Approbation	:	13.02.2020
Révision n°1	:	14.12.2023
Révision allégée n°3	:	12.02.2026
Révision allégée n°6	:	12.02.2026

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Communauté en date du 12.06.2026
Approuvant la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté Urbaine d'Alençon

Le Président de la Communauté Urbaine
Pour le Président,
Le Vice-Président délégué

Gérard LURÇON

Sommaire

1.	Carte de localisation des OAP de secteur			8
2.	Orientations d'Aménagement et de programmation de « composition urbaine » s'appliquant aux secteurs d'habitat			
	Objectifs généraux et communs d'aménagement			9
	2.1.	Gestion économe de l'espace et phasage		9
	2.2.	Mixité sociale		11
	2.3.	Composition urbaine et paysagère		11
	2.4.	Principes d'organisation des dessertes, circulation et stationnements		15
	2.5.	Maitrise des ressources		17
3.	Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs à vocation d'habitat			
Secteur 1	Alençon	Hertré / Rue Martin Luther King	1AUG	24
Secteur 2	Alençon	Rue de la Brebiette / Chemin des Planches	1AUG	28
Secteur 3	Alençon	Saint Léonard / Koutiala	1AUG et 2AUg	32
Secteur 4	Alençon	Hippodrome	UGc	36
Secteur 5	Alençon	Ilôt Tabur	UGa2	40
Secteur 6	Alençon/Saint Patern	La Buchaille / Rue de Chandon	1AUGc	44
Secteur 7	Arçonnay	Les Perrières	1AUGc et 2AUg	48
Secteur 8	Arçonnay	Maleffre	1AUGc	309

Secteur 9	Cerisé	Les grandes Ouches	1AUGc	56
Secteur 10	Champfleur	Belle épine	1AUGc et 2AUG	60
Secteur 11	Chenay	Le Coudray	1AUGc	64
Secteur 12	Colombiers	La Grande Grouas Pré Hemmerie	1AUGc	68
Secteur 13	Condé sur Sarthe	La Boissière	1AUGc	72
Secteur 14	Cuissai	La Pelouse - La Réunion	1AUGc et 2AUG	76
Secteur 15	Damigny/Alençon	Chemin de Maure	1AUG et 2AUG	80
Secteur 16	Damigny	Montperthuis	1AUGc	86
Secteur 17	Damigny	Les Fourneaux	1AUGc	90
Secteur 18	Ecouves	La Cartaufrie (Radon)	1AUGc	94
Secteur 19	Héloup	Le Clos / Chemin de l'Ardoisière	1AUGc	98
Secteur 20	La Ferrière Bochart	Les Champs	1AUGc et 2AUG	102
Secteur 21	La Roche Mabile	La Grande Ouche	1AUGc	106
Secteur 22	Larré	Le Bourg	UGc	110
Secteur 23	Lonrai	La Rangée	1AUGc	114
Secteur 24	L'Orée d'Ecouves	Le Bourg (Saint Didier sous Ecouves)	1AUGc	118
Secteur 25	Ménil Erreux	Le Haut Ménil	1AUGc	122
Secteur 26	Mieuxcé	La Palière	1AUGc et 2AUG	126
Secteur 27	Pacé	Les Noës	1AUGc	130

Secteur 28	Pacé	Le Bourg	UGc et UGb	134
Secteur 29	Saint Denis sur Sarthon	Paillard	1AUGc	138
Secteur 30	Saint Denis sur Sarthon	Le Pré Saint Denis	1AUGc	142
Secteur 31	Saint Germain du Corbéis	Le Petit Cassard	1AUGc et 2AUG	146
Secteur 32	Saint Germain du Corbéis	Terres Blanches	1AUGc	150
Secteur 33	Saint Nicolas des Bois	Le Bourg	1AUGc et 2AUG	154
Secteur 34	Saint Paterne le Chevain	Le Lavoir (Saint Paterne)	1AUGc et 2AUG	158
Secteur 35	Saint Paterne le Chevain	La Fosse Fortain (Saint Paterne)	1AUGc	162
Secteur 36	Saint Paterne le Chevain	Bel Air (Le Chevain)	1AUGc	166
Secteur 37	Saint Paterne le Chevain	Ozé (Saint Paterne)	1AUGc	170
Secteur 38	Semallé	Le Bourg	1AUGc	174
Secteur 39	Semallé	Le Verger	1AUGc	178
Secteur 40	Valframbert	Les Malporées	1AUGc	182
Secteur 41	Villeneuve en Perseigne	Bourg (Saint Rigomer des Bois)	UGc	186
Secteur 42	Villeneuve en Perseigne	Mairie (Lignières la Carelle)	UGb et 1AUGc	191
Secteur 43	Villeneuve en Perseigne	Rue des Platanes (Lignières la Carelle)	1AUGc	195
Secteur 44	Villeneuve en Perseigne	Bourg (La Fresnaye sur Chédouet)	UGc	199
Secteur 45	Villeneuve en Perseigne	Le Pigeon Blanc (La Fresnaye sur Chédouet)	1AUGc	203
Secteur 46	Alençon	Chemin des Châtelets	UGb	207

4. Orientations d'Aménagement et de programmation de « composition urbaine » s'appliquant aux **secteurs économiques**

Objectifs généraux et communs d'aménagement	211
4.1. Gestion économe de l'espace et phasage	211
4.2. Composition urbaine et paysagère	212
4.3. Principes d'organisation des dessertes, circulation et stationnements	214

5. Orientations d'Aménagement et de Programmation **de secteurs à vocation économique**

Secteur 1	Arçonnay	Parc d'activités interdépartemental	1AUEb	215
Secteur 2	Champfleur	Parc d'activités artisanal Bel Air	1AUEa	222
Secteur 3	Condé sur Sarthe	Portes de Bretagne	1AUEc	226
Secteur 4	Damigny	Pôle d'activité d'Ecouvès	UEa et USv	230
Secteur 5	Lonrai	Montperthuis	1AUEb	234
Secteur 6	Saint Germain du Corbéis	Le Petit Cassard	1AUEa	241
Secteur 7	Saint Patern le Chevain	Le Lavoir (Saint Patern)	1AUEc	245
Secteur 8	Valframbert	Parc d'activités	1AUEb	249
Secteur 9	Villeneuve en Perseigne	ZA du Parc Paumier (La Fresnaye sur Chédouet)	UEa	253

6. Orientation d'Aménagement et de Programmation **de secteurs à vocation de production d'énergie renouvelable**

Secteur 1	Saint Paterne le Chevain	La Motte (Le Chevain)	N	258
------------------	--------------------------	-----------------------	---	----------

7. Orientations d'Aménagement et de programmation **relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique**

7.1.	Rappel législatif et contexte territorial	264
7.2.	Les points clés du diagnostic	265
7.3.	Les objectifs du PADD	269
7.4.	Les orientations relatives aux commerces et à l'équipement artisanal	271
7.5.	Extrait du Document d'Aménagement Commercial du SCoT	276

8. Orientations d'Aménagement et de Programmation « **Trame Verte et Bleue** »

Objectifs généraux	282
8.1. La sous-trame bocagère	284
8.2. La sous-trame boisée	296
8.3. La sous-trame humide	300
8.4. La sous-trame aquatique.....	300
8.5. La trame noire	306

9. Orientation d'Aménagement et de Programmation **de secteurs à vocation d'équipement**

Secteur 1	Condé sur Sarthe	Pôle Hospitalier Portes de Bretagne	1AUS	315
------------------	------------------	-------------------------------------	------	----------

Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies à l'article L151-6 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 et les déplacements ».

Les orientations peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Rappel

L'articulation des orientations d'aménagement et de programmation avec les autres pièces du PLUi :

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme indique que « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont en outre compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement ».

- Articulation avec le PADD

Ces orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (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 constructions sont instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

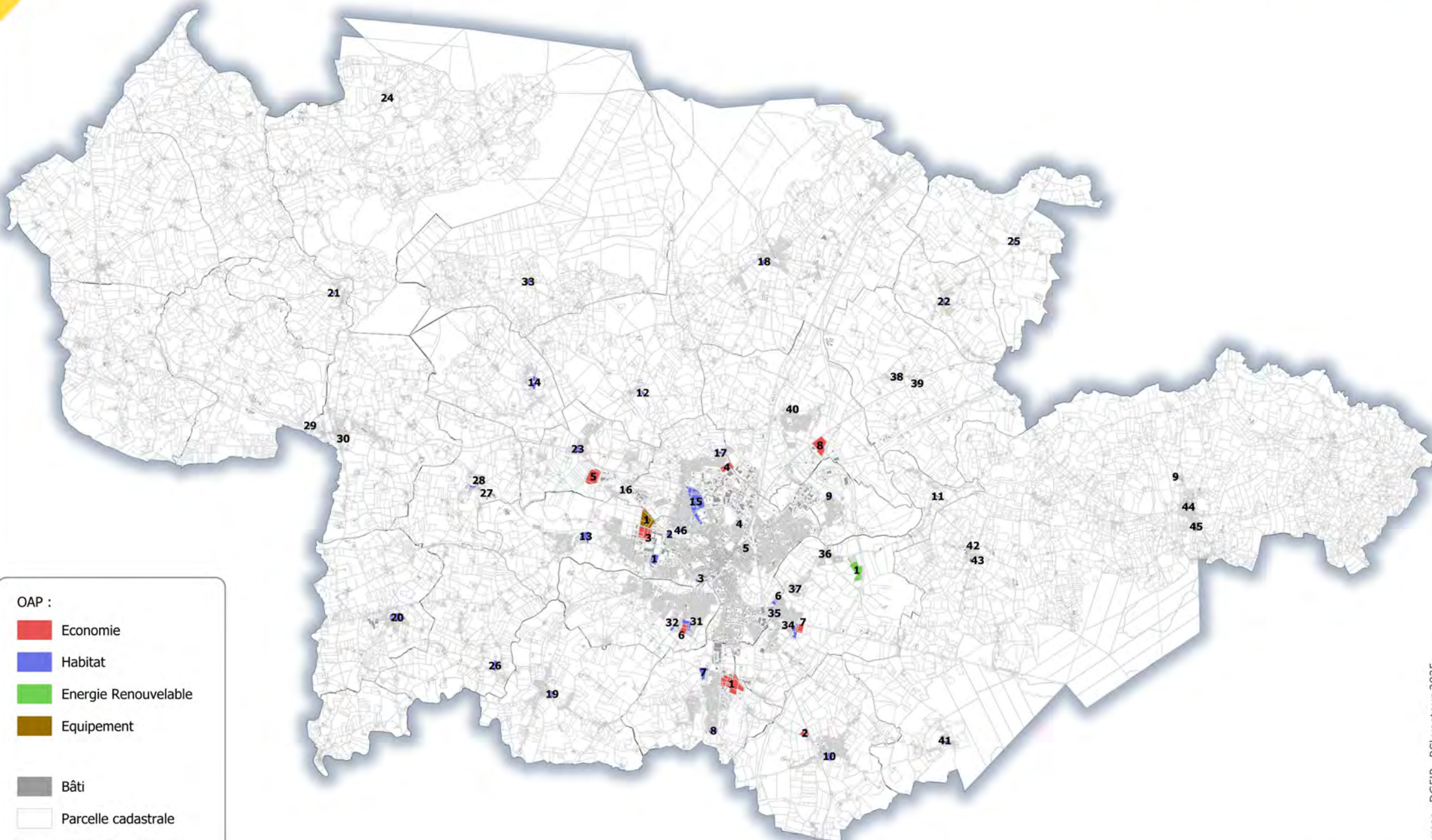
La portée des orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par ce document s'appliquent lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme **en termes de compatibilité**. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement définies mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

A ce titre, le plan local d'urbanisme intercommunal comporte :

- des orientations d'Aménagement et de Programmation « composition urbaine » présentant les principes généraux d'aménagement à privilégier au sein des secteurs de projet.
- des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, c'est-à-dire qui portent sur des secteurs à aménager. Elles prennent la forme de schéma d'aménagement. Ces OAP portent sur trois types de secteurs, le premier à vocation d'habitat, le second à vocation d'activités économiques et le troisième à vocation de production d'énergie renouvelable.

Les OAP « Composition urbaine » comportent des objectifs généraux et communs à tous secteurs d'aménagement. Ces OAP sont complétées par des OAP sectorielles. Celles-ci portent principalement sur les zones à urbaniser (1AU) du PLUi et ponctuellement sur des secteurs urbains (Zone U). Il convient de se reporter à la pièce n° 4 (règlement graphique) pour vérifier si le périmètre de projet fait l'objet d'une OAP de secteur.



OAP :

- Economie
- Habitat
- Energie Renouvelable
- Equipement

- Bâti
- Parcelle cadastrale
- Limite de commune

2- LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE « COMPOSITION URBAINE » DES SECTEURS D'HABITAT

Les objectifs généraux et communs d'aménagement

Dans le cas d'une opération d'ensemble, à travers les OAP, le porteur de projet est invité à aborder l'aménagement de manière globale pour répondre aux enjeux de composition urbaine et prendre en compte toutes les composantes d'un aménagement durable (caractéristique du site, articulation avec son environnement, espaces publics et espaces d'agrément, espaces de circulation tous modes, gestion des ressources...). Le présent document définit des orientations d'aménagement relatives à l'ensemble des secteurs d'habitat selon les nouveaux enjeux urbains et environnementaux. Ces orientations s'articulent autour de la composition urbaine et paysagère, de traitement et qualification des dessertes et des espaces publics, en termes de mixité et de densité.

Envisager les quartiers d'habitat dans une démarche durable

Les composantes d'un aménagement durable des quartiers d'habitat doivent répondre à des principes fondamentaux de gestion économe du foncier et d'économie des ressources naturelles et énergétiques, de mixité urbaine et sociale. Elles visent à favoriser une qualité du cadre de vie dans son fonctionnement global et à l'échelle de la parcelle.

Les OAP invitent à envisager la conception de nouveaux quartiers d'habitat en extension urbaine selon les nouveaux enjeux urbains et environnementaux.

La conception des projets s'appuiera selon les principes définis ci-après :

- la maîtrise de la consommation d'espace et la mixité urbaine et sociale;
- la réponse aux besoins en logements et aux parcours résidentiels;
- l'intégration du projet dans son environnement urbain et paysager;
- la maîtrise des ressources.

2-1. Gestion économe de l'espace et phasage

Le projet doit viser une organisation parcellaire répondant à un objectif de gestion économe de l'espace en cherchant à optimiser l'espace et limiter la consommation foncière.

Il doit prévoir une urbanisation progressive, par étape.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU ne pourra s'opérer qu'au regard d'une étude préalable justifiant des besoins et démontrant la nécessité d'ouvrir la zone à l'urbanisation.

Dans les zones 1AU, l'aménagement peut être réalisé par étapes, en fonction de la surface de la zone, des conditions de desserte par les réseaux et de son niveau d'équipement. Dans le cas d'un aménagement partiel d'une zone 1AU, on respectera les orientations générales fixées à l'échelle de l'ensemble de la zone de façon à ne pas compromettre la cohérence de l'organisation de l'ensemble de la zone.

La conception du projet et son éventuel phasage dans le temps doit veiller à une optimisation de l'utilisation du foncier, par :

- Une recherche de mutualisation des usages tels que les voies partagées, les espaces verts permettant également la collecte de gestion des eaux pluviales, ...),
- Un dimensionnement en fonction des usages tant des voies de desserte (adaptation et hiérarchisation des profils de voies) que des espaces nécessaires au stationnement (mutualisation, répartition, ...),
- Une organisation en lien et en complémentarité avec les quartiers riverains (mutualisation ou diversification des espaces publics, mutualisation de stationnement sous-utilisés à proximité...),
- Une organisation du quartier qui limite les espaces publics résiduels de petite taille et sans fonction réelle.

La composition urbaine permettra au travers d'une organisation parcellaire qui tiendra compte des caractéristiques du site d'offrir une diversité de taille de parcelles, et ainsi favoriser une mixité urbaine et sociale.

Chaque projet devra répondre aux objectifs de densité minimale de 15 logements par hectare.

Les densités moyennes par couronne doivent être respectées.

Couronnes	Densité de logements par hectare
Alençon	30
1 ^{ère} couronne	20
2 ^{ème} couronne	15
Communes rurales	15

Cf. aux couronnes définies dans le PADD.

L'objectif est de préserver un équilibre des densités à l'échelle de la couronne. Une modulation des densités, à la hausse ou à la baisse, peut être acceptée, à condition qu'elle soit justifiée par les caractéristiques du secteur, la capacité des équipements (largeur des voies, réseaux) ou l'adaptation du projet à l'environnement bâti et paysager.

Pour les secteurs dont une OAP sectorielle a été définie, les densités minimales seront rappelées.

2-2. Mixité sociale

Le projet veillera à prévoir un programme de logements mixte et de taille diversifiée.

Dans les opérations, une mixité sociale devra être favorisée selon les orientations du PADD.

La mixité sociale sera assurée par l'intégration d'au moins 20% de logements à vocation sociale (en accession ou en location) au programme global de l'opération pour les communes de la première couronne.

Pour rappel, la commune de Saint Germain du Corbéis est concernée par les dispositions réglementaires de la loi SRU.

Lorsque le contexte local le permet, le projet pourra présenter des objectifs de densité et/ou de mixité sociale renforcée.

2-3. Composition urbaine et paysagère

Composition urbaine

Le projet visera à créer des compositions urbaines lisibles et à assurer des liens avec le tissu urbain existant. Celui-ci devra anticiper des extensions futures éventuelles.

L'aménagement devra prendre en compte les caractéristiques du site : particularités géographiques, topographiques et paysagères, quartiers environnants et continuité des liaisons. Une attention particulière devra également être portée sur l'intégration du projet dans le grand paysage avec prise en compte des vues offertes par la nouvelle opération.

La composition du projet d'ensemble devra garantir une utilisation et une organisation optimale du foncier et des voies de desserte en veillant à limiter les espaces perdus, les travaux de terrassement (prise en compte des courbes de niveau).

Le tracé parcellaire tiendra compte des caractéristiques du site favorisant une implantation des constructions s'inscrivant dans la composition et le paysage urbain projeté.

Ainsi, le projet garantira des implantations selon :

- un découpage foncier qui limite les linéaires de voirie,
- une orientation favorable / bénéfique à l'ensoleillement, prenant en compte les vents et favorisant le stockage de la fraîcheur,
- une gestion des vues et la préservation de l'intimité,
- une gestion optimale de la parcelle permettant l'évolution (extension) du bâti dans le temps.

La conception du projet devra permettre d'offrir des lieux de respiration ou d'ouverture visuelle et de perspective paysagère. L'intégration du projet doit être assurée par des transitions paysagères en cohérence avec les espaces immédiats.

Le projet doit prévoir un traitement de qualité de l'interface du secteur à urbaniser et son environnement. Ainsi, les franges urbaines feront l'objet d'un traitement spécifique des lisières contribuant à une transition entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles ou naturels. Celles-ci doivent préserver, valoriser ou prolonger des éléments ou une trame végétale existante. Ces franges doivent être réfléchies comme des espaces végétalisés collectifs : espace de jeux, de détente, jardins collectifs, ...

Aménagement des espaces publics

L'aménagement des espaces publics devra être conçu comme des espaces de respiration, des lieux de convivialité participant à la qualité de vie des habitants.

Ces espaces publics s'inscrivent dans la composition globale et participent de l'identité du projet en lien avec son environnement : extension du tissu urbain, lisière avec l'espace agricole...

Ils doivent faire l'objet d'une conception paysagère prenant en compte les limites entre les espaces publics et privés (échelle de la parcelle) et l'ensemble des composantes :

- Stationnements,
- Placettes et carrefours,
- Dessertes,
- Liaisons douces,
- Ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Ainsi, les espaces communs pourront :

- constituer des éléments structurants en cœur de projet ou répartis de manière équilibrée sur l'ensemble du projet,
- composer une trame verte et paysagère au sein du tissu bâti, limitant les ruissellements et les îlots de chaleur.

Le projet visera une approche qualitative entre les espaces publics et les espaces privés en recherchant :

- une lecture claire et harmonieuse depuis la rue par un traitement homogène des limites d'emprise publique,
- un découpage parcellaire favorisant une implantation des constructions favorable à l'intimité des espaces privés,
- une intégration des dispositifs techniques (coffrets, dispositifs de collecte des déchets notamment) pour limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

La trame paysagère

Le projet recherchera à intégrer la trame verte et végétale en s'appuyant et/ou valorisant des éléments existants : relief, haie, arbre isolé, cônes de vue ...

La conception paysagère favorisera les connexions des nouveaux espaces verts plantés avec les espaces végétalisés ou naturels à proximité. La connexion peut également se poursuivre en végétalisant la trame viaire et de liaisons douces, en association des espaces de stationnement, de placettes ou encore en valorisant la gestion des eaux pluviales.

La conception de voies douces végétalisées doit favoriser l'émergence d'une trame verte et paysagère au sein du tissu bâti.

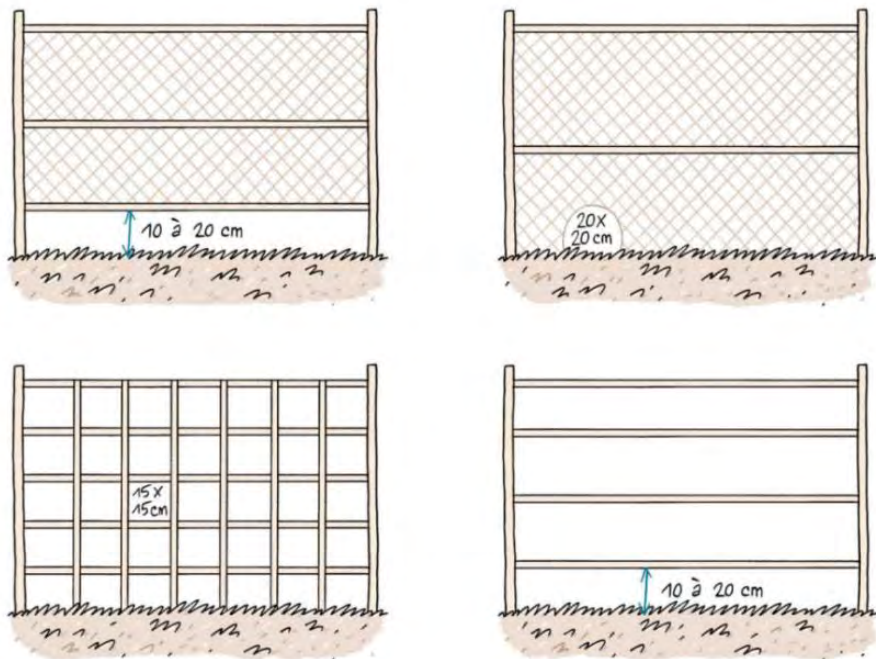
Le projet d'aménagement privilégiera des essences locales diversifiées et adaptées au site, nécessitant peu d'entretien et adaptable au changement climatique. Les espaces devront être conçus de façon à être facilement entretenus (éviter les espaces de trop petites tailles). Les espèces végétales avérées comme invasives sur le territoire sont interdites.

On pourra s'appuyer sur le guide du PNR Normandie Maine sur l'aménagement paysager des communes : https://www.parc-naturel-normandie-maine.fr/upload/document/Guide_aménagement_paysager_des_communes.pdf

	
Exemple d'implantation de petits collectifs autour d'un parc paysager central	Parc du Gué de Gesnes - Arçonnay

Il est recommandé de favoriser l'accueil et la circulation de la faune au sein des espaces bâtis par :

- la **perméabilité des clôtures** à la petite faune, notamment sur les limites de projet et les espaces de contact entre espaces bâtis et espaces naturels et agricoles,
- la connexion des nouveaux espaces plantés avec les espaces végétalisés ou naturels situés à proximité,
- la conception des voies douces s'inscrivant dans la trame verte et paysagère au sein du tissu bâti,
- le choix d'essences végétales fleurissantes et nourricières,
- l'installation de nichoirs, d'hôtels à insectes ...



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement



Exemples de passage à hérisson à travers différents types de clôtures

Traitement des lisières et des limites de projet

Les opérations d'aménagement en extension de bourgs ou d'agglomération devront veiller au traitement qualitatif de leurs franges afin de limiter l'impact paysager.

Le projet définira le traitement des franges urbaines visant à intégrer et à assurer les transitions douces entre des espaces de nature différente : espaces urbanisés et agricoles ou naturels.

Le traitement de ces lisières s'appuiera sur des éléments existants à préserver qui pourront être intégrés au projet, voire prolongés ou renforcés (haies, arbres, murs...). La frange sera paysagée (haies, bosquets, vergers, ...).

2-4. Principes d'organisation des dessertes, circulation et stationnements

L'aménagement de nouveaux quartiers en extension urbaine nécessite d'intégrer et d'articuler les futures voies en fonction de leur vocation. Il conviendra de définir une hiérarchisation des voies avec un dimensionnement et un traitement différenciés en fonction de la desserte à assurer du nouveau quartier ou interne au quartier.

Le projet d'aménagement définira la desserte hiérarchisée du secteur en cohérence avec le réseau existant dans une perspective de moyen / long terme. Il s'agit par une hiérarchisation des voiries de rendre lisible la composition urbaine et de différencier les voies selon leur rôle.

Selon le contexte, le projet proposera un partage des voies qui favorisera la gestion économe du foncier, une sécurisation des déplacements, une adéquation de la desserte aux besoins et une qualité du cadre de vie.

Le projet d'aménagement devra proposer :

- un raccordement à la trame piétonnière existante limitrophe du projet,
- une connexion avec les centralités et transports en commun à proximité,
- un traitement paysager du réseau de cheminements à créer.

On distinguera, selon le dimensionnement de l'opération, une articulation des voies selon leur rôle.

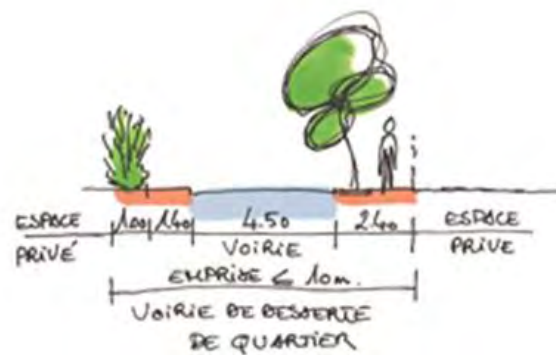
Sont précisés plusieurs principes pour l'aménagement de ces différentes voies :

- O les voies structurantes inter-quartiers :
 - un dimensionnement pour la circulation des transports en commun,
 - des stationnements longitudinaux si nécessaires,
 - la séparation des cheminements doux de la chaussée : type voie verte, trottoirs piétons et pistes cyclables,
 - des aménagements paysagers adaptés au sol et permettant de gérer les eaux pluviales.
- O les voies urbaines de desserte interne au quartier :
 - des stationnements longitudinaux si nécessaires,
 - la séparation des cheminements doux de la chaussée : type voie verte, trottoirs piétons et pistes cyclables,
 - des aménagements paysagers adaptés au profil de la voie permettant de gérer les eaux pluviales.
- O les voies à vocation résidentielle :
 - ces voies ne comprennent pas de trottoirs,
 - Les espaces de stationnement sont intégrés en dehors de la chaussée, dans les espaces dédiés.

Les impasses seront évitées. Dans le cas de création d'impasses, celles-ci devront être traitées qualitativement dans son prolongement en placettes, espaces publics, chemins ou ruelles.



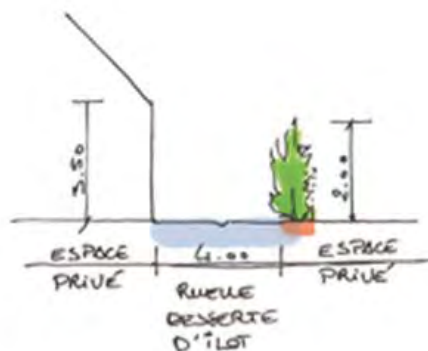
Voie de desserte de quartier



Cour / placette



Voie de desserte d'ilot / ruelle / cour / placette



BE Ouest Aménagement



o Les voies douces (cheminements piétons et modes doux) :

Le projet devra prévoir des voies réservées aux modes doux permettant les déplacements inter et intra quartiers. Ces liaisons douces structurantes doivent faciliter les déplacements et l'accessibilité aux équipements et services ou lieux d'intérêt (commerces, équipements publics, espaces verts, arrêt de bus, ...).

Les voies de circulation douce doivent être conçues dans leur gabarit et leur aménagement pour rendre les déplacements aisés, sécurisés et être praticables par tout temps.

Le réseau de cheminements doux sera à intégrer dans le maillage et l'articulation entre la nouvelle opération et le tissu existant et être un composant de la trame paysagère.



Zac, Beausoleil, Pacé, Arch : Ph. Madec

o Stationnement

Le stationnement collectif, en dehors du stationnement programmé sur la parcelle, sera aménagé pour répondre aux besoins liés à l'opération et répartis de manière équilibrée. Ces aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysagé et devront être intégrées au contexte environnant.

En complément, divers locaux annexes collectifs ou individuels (local à vélos par exemple) pourront être réalisés et intégrés au projet.

2- 5. Maitrise des ressources

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales doit prioritairement et selon la nature et les caractéristiques du sol être assurée par infiltration à la parcelle privée afin de :

- limiter le renvoi sur l'espace public,
- profiter des capacités épuratoires du sol et des plantes.

La conception du projet recherchera à mutualiser les équipements par une diversification des usages en permettant d'ouvrir les espaces de collecte des eaux pluviales à des usages collectifs (espaces verts, ...).

Le projet devra privilégier la mise en œuvre des principes de gestion alternative des eaux pluviales pour favoriser l'infiltration sur l'ensemble de l'opération.

Le projet devra valoriser les milieux humides présents sur le site pour la gestion des eaux pluviales et concevoir le positionnement des espaces verts, publics ou privés, dans les zones perméables et aux points bas.

La conception des ouvrages de collecte des eaux pluviales doit aussi répondre aux enjeux d'optimisation de l'espace, de gestion sur le long terme de ces équipements, tant fonctionnelle que qualitative dans le paysage.

Ainsi, il est rappelé l'importance d'une adéquation des espaces de voirie et de stationnement au projet pour limiter les surfaces imperméabilisées et le volume ruisselé.

Dans la mesure du possible, l'orientation des voies (parallèle aux courbes de niveau) doit être conçue pour ralentir le transfert des eaux pluviales vers l'aval et limiter les effets induits.

A titre de boîte à outils, plusieurs dispositifs favorables à la gestion des eaux pluviales peuvent être cités : toitures végétalisées, toits stockants, types de revêtements pour les voies et parkings, chaussées réservoirs, ...).

Il est recommandé de favoriser la récupération et la réutilisation des eaux pluviales pour des usages extérieurs, tant sur les espaces publics que privés.

La gestion des eaux pluviales devra être pensée en amont pour être la plus adaptée au contexte (densité, perméabilité des sols, ...) et en combinant de la manière la plus efficace les différents principes mentionnés ci-dessus.

Le coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le Coefficient de Biotope de Surface détermine une proportion minimale d'espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables pour contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Tout projet de construction nouvelle ou d'extension doit respecter le Coefficient de Biotope de Surface minimum admis sur chaque zone urbaine ou à urbaniser.

Les objectifs sont multiples : limiter le ruissellement des eaux de pluie, limiter les températures lors des épisodes de canicule, favoriser la biodiversité, éviter des surcoûts de gestion des réseaux d'eaux pluviales.

Exemples de matériaux semi-perméables :



Pavés sur lit de sable



Dalles alvéolaires pour stationnement



Toiture végétalisée



Béton drainant

Fiche d'aide au calcul du Coefficient de Biotope de Surface (CBS) :

Important : l'absence du CBS dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme entraîne une demande de pièce complémentaire. Vous devez donc impérativement compléter le tableau suivant et le joindre au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme (Déclaration Préalable, Permis de construire, Permis d'Aménager)

Le règlement du PLUi impose que tout projet de construction nouvelle ou d'extension doit respecter le Coefficient de Biotope de Surface minimum admis sur la zone (article 6.2 du règlement des zones U et AU).

Le Coefficient de Biotope de Surface est appliqué au terrain d'assiette du projet.

Pour le calcul du Coefficient de Biotope de Surface du projet, on détermine les surfaces des différents espaces du projet, auxquelles on applique une pondération suivant le niveau de perméabilité.

La plantation d'arbres ou de haies permet d'obtenir des surfaces éco-aménageables supplémentaires (Bonus).

CBS = surface éco-aménageable (C) / surface du terrain d'assiette du projet

Le CBS obtenu pour le projet doit être inférieur à celui déterminé au règlement de la zone :

Zones urbaines denses : UGa - UGb	0,2
Zones urbaines peu denses, zones d'activités, zones d'équipement et zones à urbaniser : UGc – UGd – UE – US -	0,3
Zones agricoles et naturelles : N - A	Non réglementé

Types de surfaces	Exemples	Surface (m²) (A)	Pondération (B)	Surface éco-aménageable (m²) = A x B
Imperméable	<i>Toiture non végétalisée, asphalte, béton, dallage jointé au ciment</i>		0	
Semi-perméable	<i>Pavage / gravier sur lit de sable, dallage avec joint enherbés ou poreux, stabilisé, toiture terrasse végétalisée, stationnement engazonné, enrobé drainant</i>		0,5	
Espaces végétalisés en pleine terre	<i>Pelouses, jardins</i>		1	
BONUS	<i>Plantation ou préservation d'un arbre de haute tige</i>	nombre	x 30 m²	
	<i>Plantation d'une haie d'essences locales</i>	mètres linéaires	x 1 m²	
Superficie pondérée des espaces éco-aménageables (C)				
Superficie totale du terrain d'assiette du projet (D)				
Coefficient de Biotope de Surface du projet = C / D				<i>Le résultat obtenu doit être supérieur au Coefficient de Biotope de Surface minimal défini sur la zone</i>

Le Coefficient de Biotope de Surface ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre ce coefficient (nature du sol ou du sous-sol, terrain déjà imperméabilisé, configuration du bâti historique, prescriptions liées aux zones inondables,...).

Bassins de rétention paysagers aux points bas, préservation de la biodiversité St Priest	Noues, fossés ou d'écoulement et de stockage le long des voies et des haies structurantes du quartier	Noues d'écoulement et de stockage le long des voies structurantes du quartier	Noues Jardin DDAF 22
			

Aménagement d'espaces verts publics inondables ou zones de stockage temporaire sous forme de bassins paysagers (milieux humides en partie basse du site)



Parc du Gué de Gesnes - Arçonnay

			
Ecoquartier de Bottière Chênaie Nantes – Tazieff	Ecoquartier de Bottière Chênaie Nantes – Tazieff		Noues – Laurent Latte Architecte paysagiste

Gestion de l'énergie

Les dispositifs d'éclairage public devront répondre au cahier de recommandations techniques défini par la communauté Urbaine d'Alençon d'un éclairage public économe et de limitation de la pollution lumineuse.

Le projet devra concevoir un aménagement répondant à la maîtrise des apports solaires par :

- l'implantation, l'orientation et la conception des logements,
- la prise en compte des ombres portées,
- la conception et la plantation des espaces verts permettant une protection vis-à-vis du soleil par la création d'espaces « tempérés » au sein des secteurs bâtis (lutte contre les îlots de chaleur).

Il est recommandé de privilégier les formes bâties compactes (moins énergivores) et les conceptions architecturales plus performantes tout en s'adaptant au contexte urbain, paysager et patrimonial local.

Choix de matériaux et techniques renouvelables

Le projet privilégiera l'utilisation de matériaux perméables en voirie et sur les aires de stationnement afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Dans un objectif de traitement qualitatif des espaces publics, de cadre de vie et de durabilité, le choix des matériaux s'orientera vers l'utilisation par exemple de pavés, stabilisé, béton désactivé afin de limiter les surfaces d'enrobé et les bordures béton.

Pour le bâti le choix s'orientera vers des matériaux bio et géosourcés.

Gestion des déchets

Les emplacements et les dispositifs de collecte sélective des déchets, selon les modalités de collecte assurée sur le territoire par la

communauté urbaine d'Alençon, devront être prévus et intégrés au projet urbain et paysager, en référence à la charte de collecte.

Ces dispositifs devront être positionnés en fonction de la circulation du véhicule de collecte (largeur de voie, limitation des parcours des véhicules, éviter les aires de contournement consommatrices en espace et en voirie).

Dans les opérations comportant des logements collectifs, des locaux adaptés et facilement accessibles seront à prévoir.



Acigné (35) : point d'apport volontaire avec pré-tri

3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS A VOCATION D'HABITAT

ALENÇON	
1	Secteur du Hertré – Rue Martin Luther King

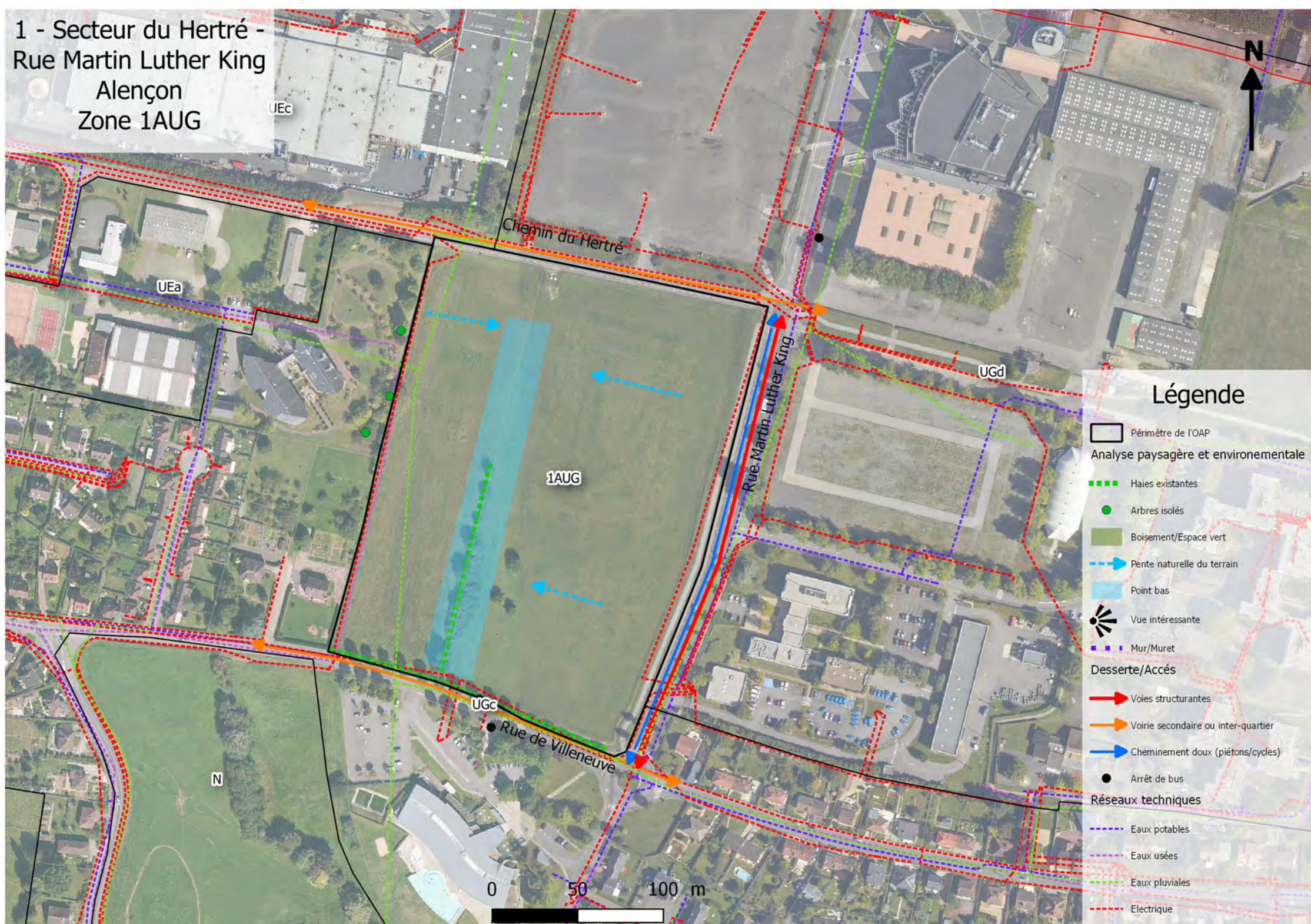
1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe à l'Ouest de la Ville d'Alençon, en limite de la commune de Condé sur Sarthe.

L'environnement urbain se caractérise par un tissu bâti hétérogène par sa typologie et ses hauteurs.



Contexte	Terrain au sein de l'espace aggloméré, en herbe Aucune construction présente
Zone	1AUG
Surface de la zone	5.48 ha
Propriété	Foncier public
Environnement urbain	Terrain situé dans un environnement bâti peu dense et à vocation différente (habitat, commerces, équipements culturels, équipements sportifs, espace de stationnement). Le site est bordé : - <u>au Nord</u>, par le chemin du Hertré et l'espace de stationnement lié aux infrastructures événementielles. - <u>à l'Est</u>, par la rue Martin Luther King, mais aussi par une piste cyclable orientée Nord - Sud. - <u>au Sud</u>, par la rue de Villeneuve et le centre aquatique - <u>à l'Ouest</u>, par le quartier de maisons individuelles (peu dense) et également par un équipement d'intérêt collectif (résidence personnes âgées).
Environnement paysager	Alignement d'arbres en accompagnement de la voirie. Haie présente à l'intérieur de la parcelle, en point bas La seule vue ouverte intéressante est en direction de la vallée de la Sarthe, située au Sud-Ouest.



Atouts du site	✓ La proximité du pôle commercial des portes de Bretagne ✓ La desserte en transports en commun ✓ La proximité de grands équipements culturels (complexe cinématographique, Centre d'exposition et de spectacle Anova, Salle de musique actuelle La luciole) et sportifs (patinoire et centre aquatique) ✓ Une desserte viaire et par les transports urbains ✓ La desserte par l'ensemble des réseaux techniques ✓ Foncier public
Contraintes du site	➤ Terrain en cuvette entouré par des équipements structurants de grande dimension. Tissu urbain d'équipements et d'activités peu dense ➤ Terrain en déblai par rapport à la voirie principale, la rue Martin Luther King ➤ Des voies ceinturant le site

2. Principes urbains

Développement d'un équipement de gendarmerie, de ses locaux techniques et de service, et de ses logements de fonction en lien avec le tissu urbain existant. De plus, la partie sud du site est amenée à être aménagée pour l'équipement sportif et de loisirs (centre aquatique Alencéa) situé de l'autre côté de la rue de Villeneuve.

Les hauteurs maximales sont R+3+C ou R+3+A (hauteur droite maximale de 13m et hauteur maximale au faitage de 17m).

La densité minimale est fixée à 30 logements par hectare pour la superficie de l'opération affectée à cet usage.

3. Dispositions qualitatives

Favoriser l'intégration de l'équipement public, des locaux techniques et de services ainsi que les logements associés à la topographie du site, en termes d'implantation et de hauteur des constructions, et en lien avec le tissu bâti environnant.

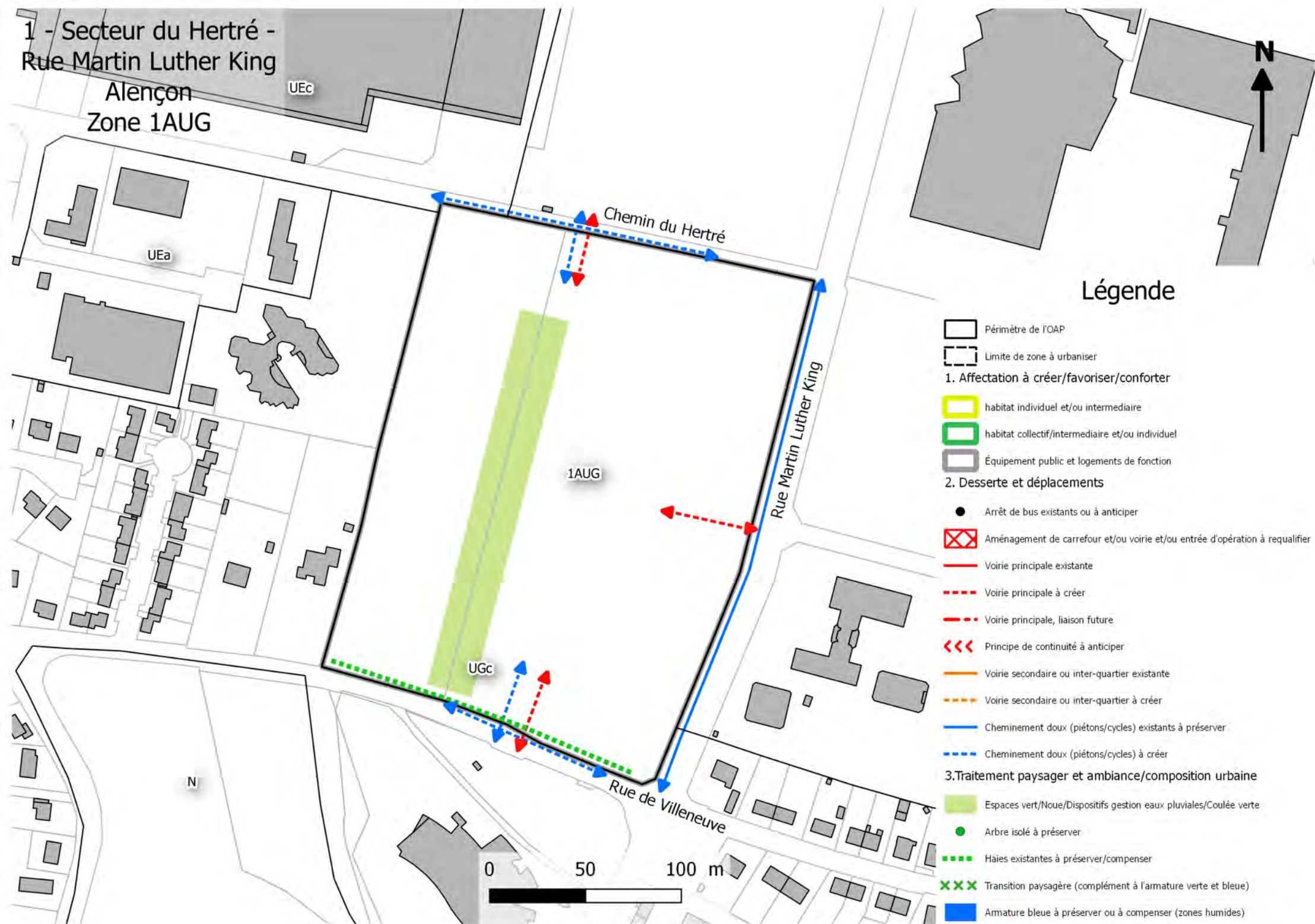
Prendre en compte la topographie du site notamment pour les accès et la desserte interne, la gestion des eaux pluviales et la valorisation des perspectives paysagères.

Anticiper et prévoir la connexion aux liaisons douces, et la desserte directe vers les arrêts de transports en communs situés à proximité du site.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

1 - Secteur du Hertré -
Rue Martin Luther King
Alençon
Zone 1AUG



ALENÇON	
2	Rue de la Brebiette – Chemin des planches

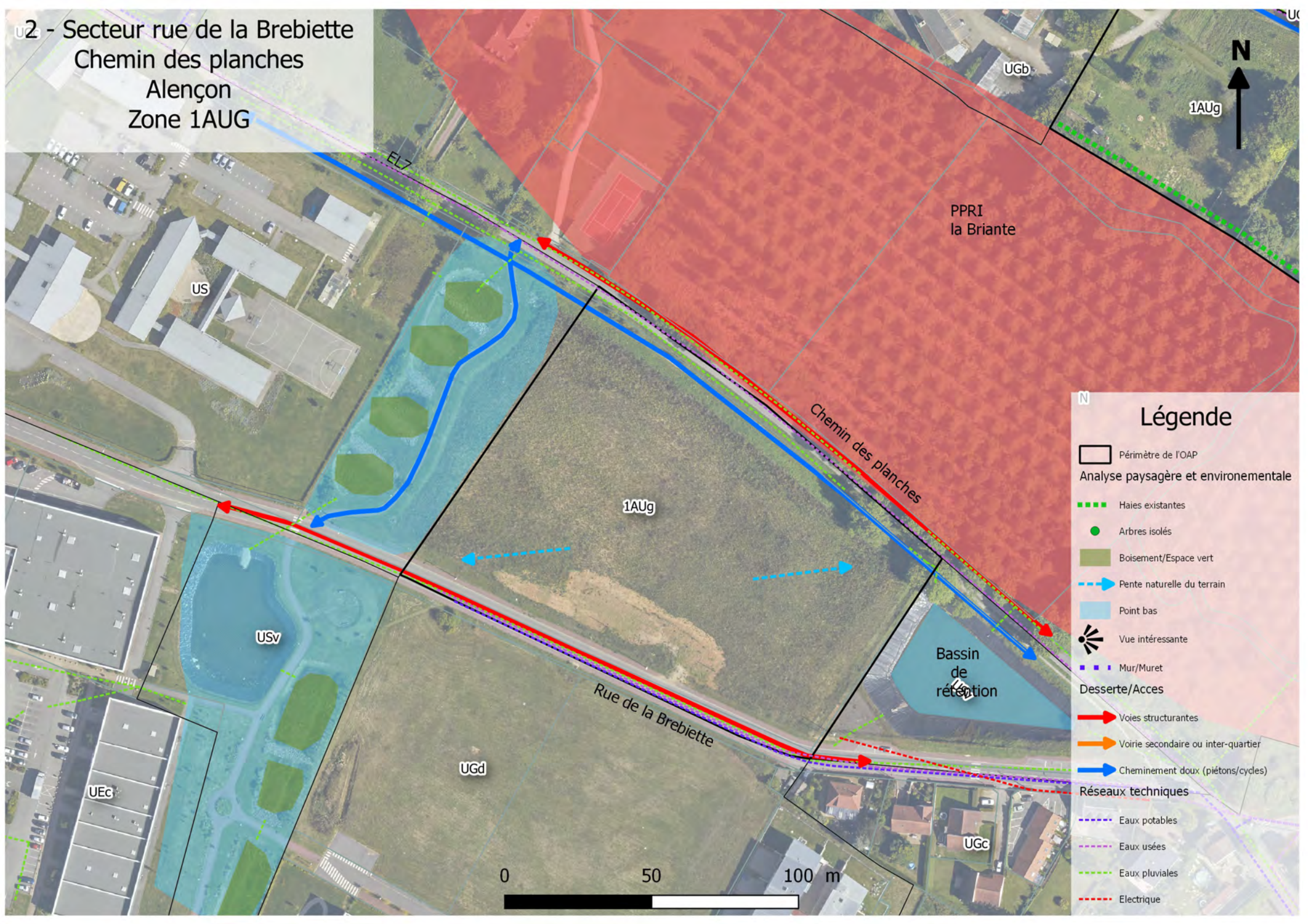
1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe à proximité du pôle commercial des portes de Bretagne.



Contexte	Terrains en friche Aucune construction présente
Zone	1AUG
Surface de la zone	1.55 ha
Propriété	Foncier public
Environnement urbain	Terrain ceinturé par deux voies au nord et au sud. Le tissu bâti environnant est constitué de constructions peu denses. Les parcelles sont bordées : - <u>au Nord</u>, par le chemin des planches, doublé d'un cheminement doux nécessitant un aménagement. - <u>à l'Est</u>, par un équipement de gestion des eaux pluviales. - <u>au Sud</u>, par la rue de la Brebiette. - à l'Ouest, par un équipement public (institut d'éducation sensorielle de la providence). - <u>au Sud-Ouest</u>, par un pôle commercial.
Environnement paysager	Au Nord, de l'autre côté du chemin des planches, l'espace est occupé par une peupleraie. Le site est bordé à l'Ouest par une coulée verte Nord/Sud, support d'un cheminement piéton reliant la rue de la Brebiette au chemin des planches et assurant la gestion des eaux pluviales de ce secteur.

U2 - Secteur rue de la Brebiette
Chemin des planches
Alençon
Zone 1AUG



N

Légende

Périmètre de l'OAP

Analyse paysagère et environnementale

Haies existantes

Arbres isolés

Boisement/Espace vert

Pente naturelle du terrain

Point bas

Vue intéressante

Mur/Muret

Desserte/Acces

Voies structurantes

Voirie secondaire ou inter-quartier

Cheminement doux (piétons/cycles)

Réseaux techniques

Eaux potables

Eaux usées

Eaux pluviales

Electrique

Atouts du site	✓ La proximité du pôle commercial des portes de Bretagne ✓ La proximité du centre-ville alençonnais ✓ Site desservi par le réseau viaire et les réseaux techniques ✓ Foncier public
Contraintes du site	➤ Un terrain ceinturé entre deux axes routiers ➤ Absence de desserte immédiate en transports urbain mais situés dans un rayon d'environ 350 mètres.

2. Principes urbains

Ce secteur a vocation principale d'accueil d'habitat collectif, intermédiaire et individuel.

Les hauteurs maximales sont limitées à R+3+C ou R+3+A (hauteur droite maximale de 13m et hauteur maximale au faitage de 17m).

La densité minimale est fixée à 30 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

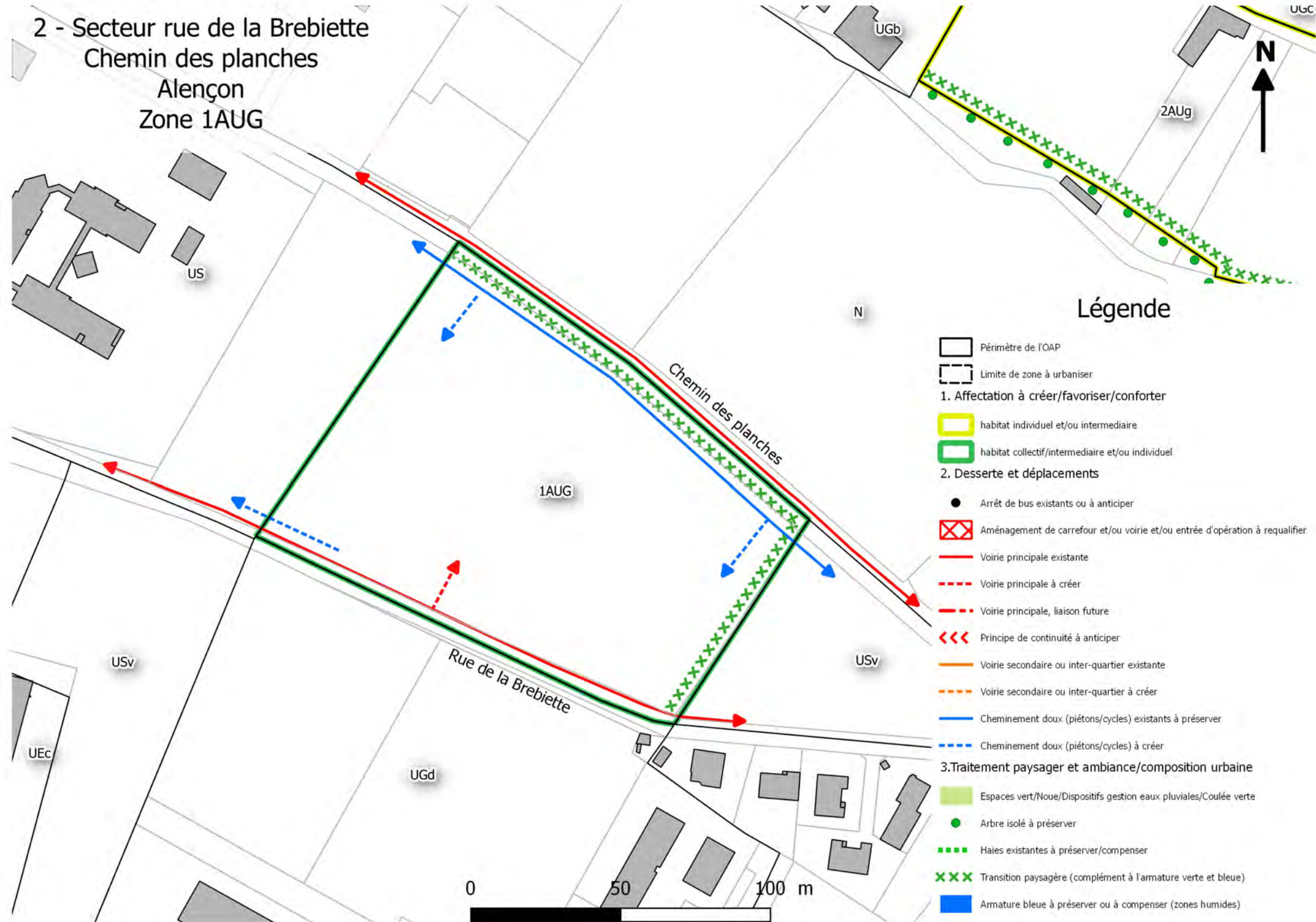
L'accès principal au site est prévu depuis la rue de la Brebiette. Des cheminements doux seront créés pour rejoindre les cheminements déjà existants (notamment l'aménagement paysager à l'Ouest). La liaison douce Ouest / Sud longeant le chemin des planches est également à privilégier.

L'insertion du projet dans son environnement doit être favorisée par une transition paysagère à l'Est avec le bassin de rétention des eaux pluviales.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

2 - Secteur rue de la Brebiette Chemin des planches Alençon Zone 1AUG



ALENCON	
3	Saint Léonard / Koutiala

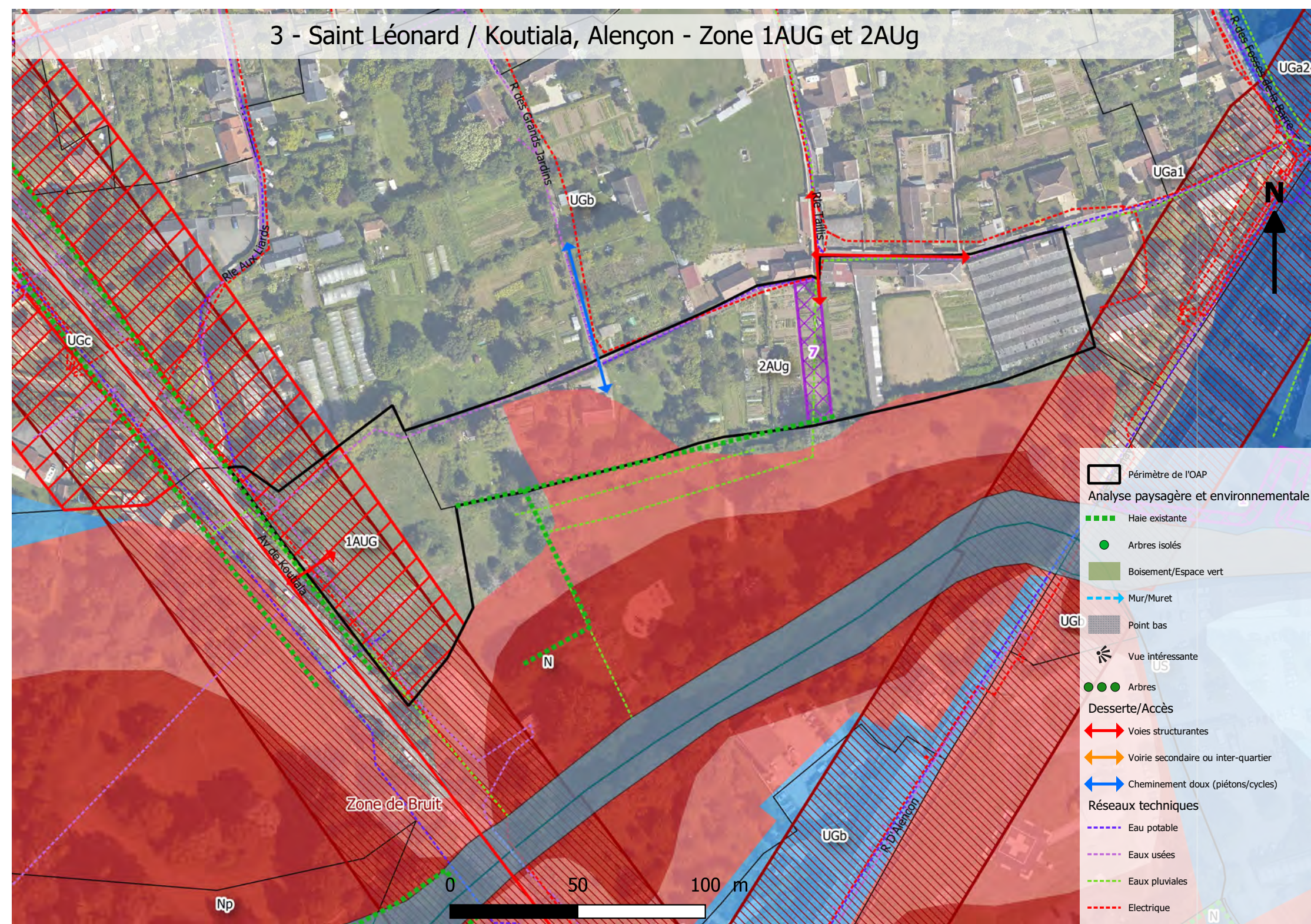
1. Etat initial du site :

Ce secteur est situé à l'ouest du centre-ville, à proximité de la Sarthe, entre l'Avenue de Koutiala et la rue de Fresnay. Il est bordé au sud par le parc Gustave Courbet.



Contexte	Le site a anciennement été occupé par une station d'épuration en bordure de l'Avenue de Koutiala. Les installations sont aujourd'hui démontées. Sur ses parties centrales et ouest, il est occupé par des jardins.
Zone	1AUG et 2AUg
Surface de la zone	0.53 ha + 1.30 ha
Propriété	Terrain communal (ancienne station d'épuration) sur le secteur 1AUG et foncier privé (jardins) sur la zone 2AUg
Environnement urbain	Le terrain se situe en périphérie du faubourg Saint Léonard, sur des jardins desservis par un réseau de chemins et ruelles étroits, fréquemment bordés de murs de pierre. <u>La partie ouest</u> (1AUG) présente une façade d'une centaine de mètres de long de l'Avenue de Koutiala, axe majeur de la ville d'Alençon. <u>La partie est</u> (2AUg) débouche sur la rue de Fresnay, face au Centre Hospitalier. Le site fait l'objet d'un secteur de projet sur sa partie est (se reporter aux règlements écrits et graphiques).
Environnement paysager	Le site est bordé au sud par le parc Gustave Courbet aménagé le long de la Sarthe. Le secteur est en partie inondable. La partie centrale est concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation.

3 - Saint Léonard / Koutiala, Alençon - Zone 1AUG et 2AUg



Atouts du site	✓ Cadre naturel et paysager ✓ Proximité du parc Gustave Courbet ✓ Proximité du centre-ville et des équipements structurants (Centre Hospitalier, cabinets médicaux,...) ✓ Foncier public sur une partie du site ✓ Proximité de la ligne de transport public n°2 sur l'Avenue de Koutiala ✓ Accès sur l'Avenue de Koutiala, axe structurant
Contraintes du site	➤ Le caractère inondable de la partie centrale du site ➤ Accès de la partie est par des ruelles étroites ➤ Possible remise en état et dépollution du site de l'ancienne station d'épuration

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'habitat collectif, intermédiaire et individuel. Les hauteurs maximales sont R+3+C ou R+3+A (hauteur droite maximale de 13 m et hauteur maximale au faîtage de 17 m.)

La densité minimale est fixée à 30 logements par hectare pour la superficie de la parcelle qui sera affectée à cet usage.

3. Dispositions qualitatives

La partie centrale de la zone doit rester affectée à des espaces verts, qui s'inscriront dans le prolongement du parc Gustave Courbet et des jardins du quartier.

L'accès à la partie ouest se fera par l'Avenue de Koutiala. On conservera les alignements d'arbres le long de l'Avenue.

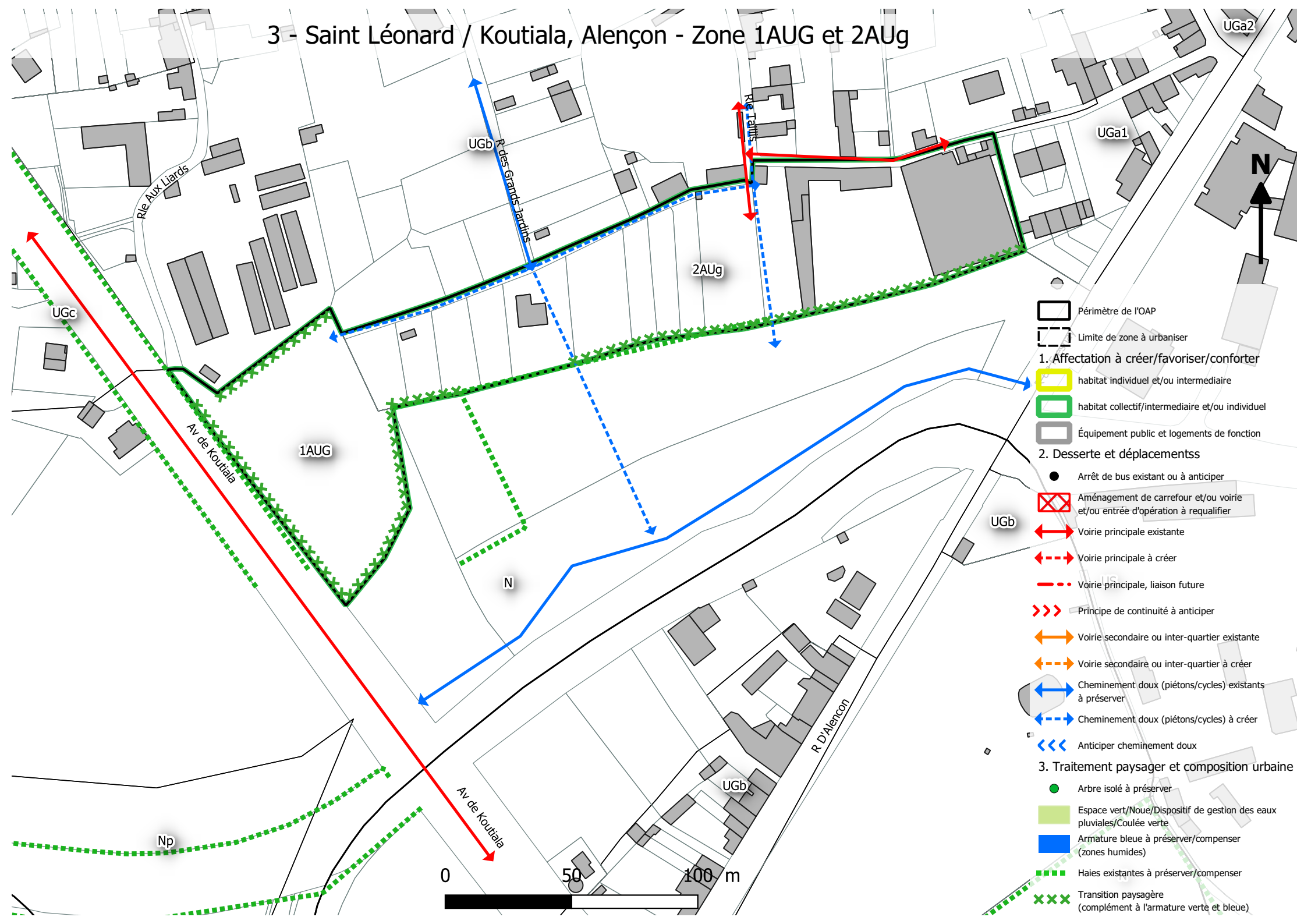
Les constructions présenteront une façade valorisante le long de l'Avenue.

L'accès à la partie Est s'opérera par la Ruelle du Taillis. Une connexion à minima piétonne sera créée entre les parties ouest et est du secteur. Des cheminements piétons d'axe nord-sud viendront connecter le parc Gustave Courbet vers la rue Eugène Lecointre via les ruelles existantes. On conservera au maximum les éléments préexistants de type murs et haies le long des ruelles. Les nouvelles opérations sur la partie Est conserveront ces ambiances.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

3 - Saint Léonard / Koutiala, Alençon - Zone 1AUG et 2AUg



ALENCON	
4	Hippodrome

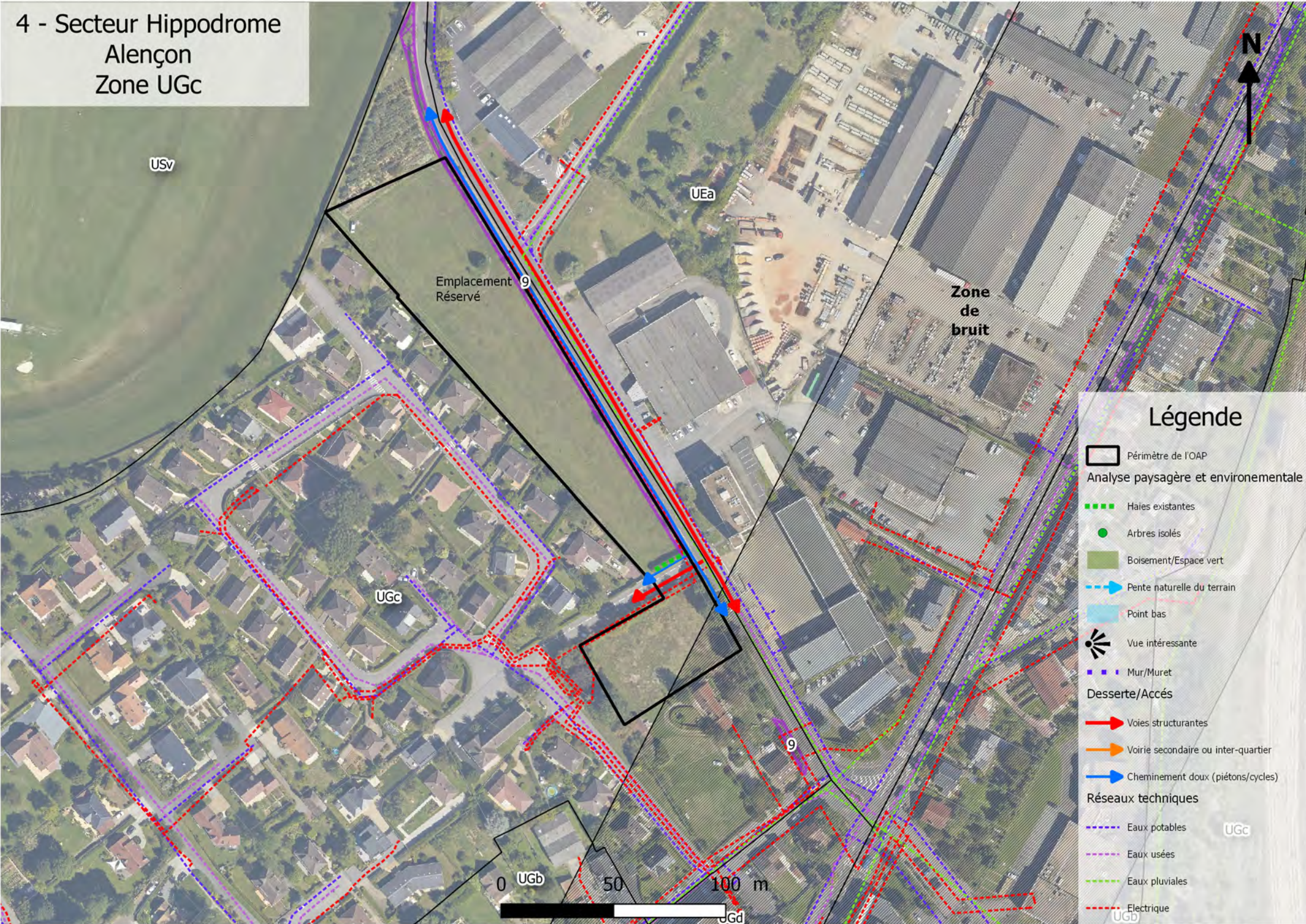
1. Etat initial du site :

Ce secteur est situé au nord du centre-ville, entre une zone industrielle, l'hippodrome et un quartier d'habitations pavillonnaire.



Contexte	Le site correspond à un terrain non bâti en friche.
Zone	UGc
Surface de la zone	1.08 ha
Propriété	Terrain privé pour la partie nord, terrain public pour la partie sud
Environnement urbain	Le terrain est desservi par la rue Ampère et la rue Chopin. Il est bordé par un quartier d'habitations à l'ouest et par une zone industrielle à l'est.
Environnement paysager	Le site bénéficie d'un environnement qualitatif du fait de la présence de l'hippodrome mais souffre de la présence d'un bâti industriel de l'autre côté de la rue Ampère.

4 - Secteur Hippodrome
Alençon
Zone UGc



Légende

- Périmètre de l'IOAP
- Analyse paysagère et environnementale**
 - Haies existantes
 - Arbres isolés
 - Boisement/Espace vert
 - Pente naturelle du terrain
 - Point bas
 - Vue intéressante
 - Mur/Muret
- Desserte/Accès**
 - Voies structurantes
 - Voirie secondaire ou inter-quartier
 - Cheminement doux (piétons/cycles)
- Réseaux techniques**
 - Eaux potables
 - Eaux usées
 - Eaux pluviales
 - Electrique

Atouts du site	✓ Proximité de l'hippodrome ✓ Proximité d'un arrêt de transport en commun (ligne TAD1) ✓ Proximité du centre-ville ✓ Foncier public sur une partie du site
Contraintes du site	➤ Environnement industriel à l'ouest de la rue Ampère

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'habitat intermédiaire ou individuel. Les hauteurs maximales sont R+3+C ou R+3+A (hauteur droite maximale de 13 m et hauteur maximale au faîtage de 17 m.

La densité minimale est fixée à 20 logements par hectare pour la superficie de la parcelle qui sera affectée à cet usage.

3. Dispositions qualitatives

La desserte de l'opération pourra s'opérer à partir des rues Ampère et Chopin.

Les alignements d'arbres et la contre allée piétonne aménagée le long de l'hippodrome est à poursuivre le long de la rue Ampère pour marquer une transition paysagère.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

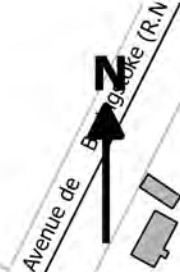
4 - Secteur Hippodrome Alençon Zone UGc

USv

UEa

Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Limite de zone à urbaniser
- 1. Affectation à créer/favoriser/conforter**
 -  habitat individuel et/ou intermédiaire
 -  habitat collectif/intermédiaire et/ou individuel
- 2. Desserte et déplacements**
 -  Arrêt de bus existants ou à anticiper
 -  Aménagement de carrefour et/ou voirie et/ou entrée d'opération à requalifier
 -  Voirie principale existante
 -  Voirie principale à créer
 -  Voirie principale, liaison future
 -  Principe de continuité à anticiper
 -  Voirie secondaire ou inter-quartier existante
 -  Voirie secondaire ou inter-quartier à créer
 -  Cheminement doux (piétons/cycles) existants à préserver
 -  Cheminement doux (piétons/cycles) à créer
- 3. Traitement paysager et ambiance/composition urbaine**
 -  Espaces vert/Noue/Dispositifs gestion eaux pluviales/Coulée verte
 -  Arbre isolé à préserver
 -  Haies existantes à préserver/compenser
 -  Transition paysagère (complément à l'armature verte et bleue)
 -  Armature bleue à préserver ou à compenser (zones humides)



ALENCON		
5	Ilot Tabur	

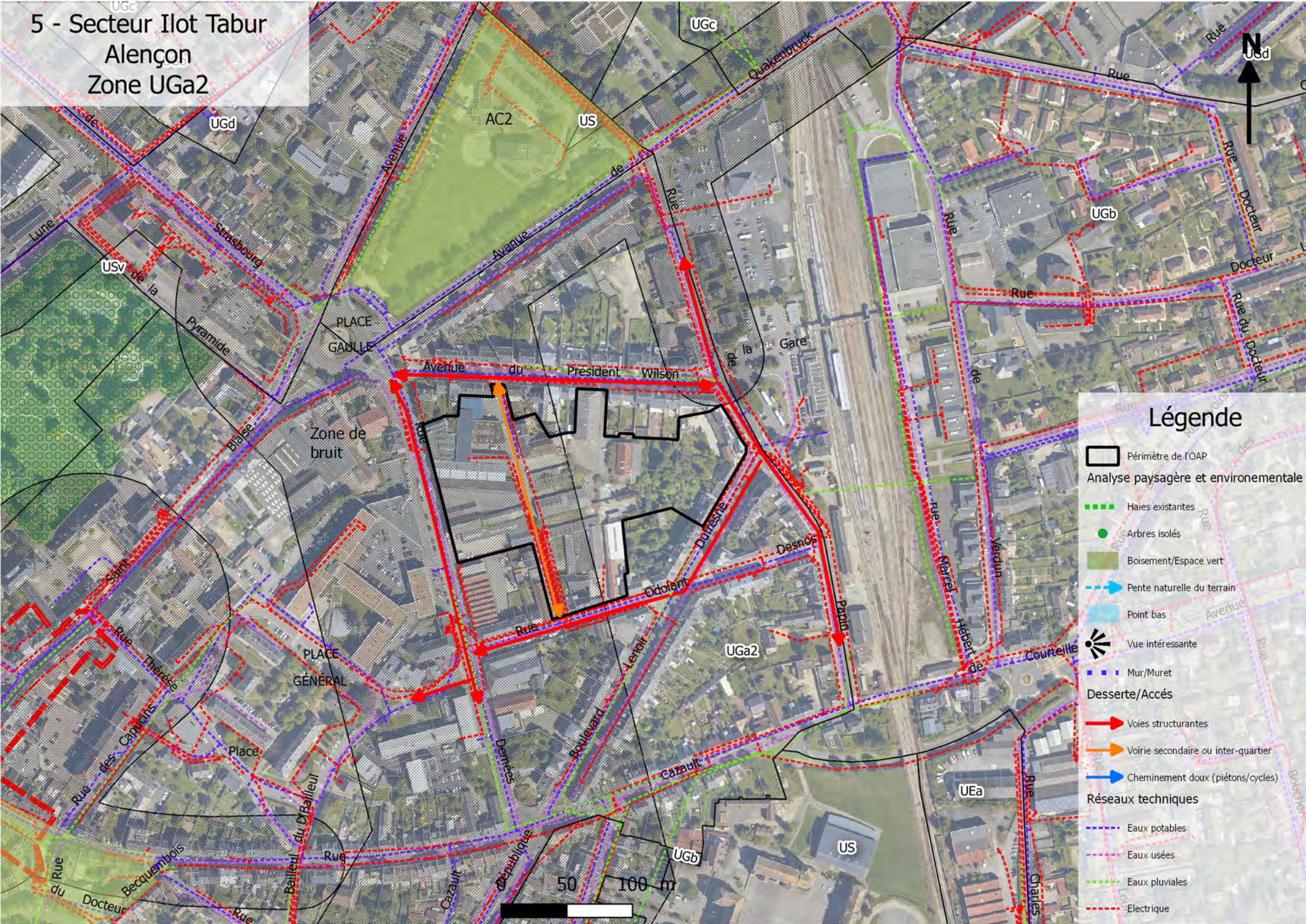
1. Etat initial du site :

Ce secteur est situé entre le centre-ville et le pôle gare.



Contexte	Le site est constitué de l'îlot ceinturé par : - La rue Demées à l'ouest, - L'avenue Wilson au nord, - Le pôle gare à l'est, - La rue Desnos au sud.
Zone	UGa2
Surface de la zone	2.34 ha (hors emprises publiques des voies ceinturant l'îlot)
Propriété	Terrains privés pour l'essentiel. Quelques parcelles appartiennent à la ville d'Alençon, à des administrations publiques ou à des associations.
Environnement urbain	Les rues et avenues ceinturant le site présentent un gabarit large. Elles comprennent du stationnement longitudinal, des trottoirs et parfois des arbres d'alignement (Avenue Wilson, boulevard Lenoir-Dufresne). L'îlot est délimité par un bâti à l'alignement, fermant totalement l'îlot, à l'exception du passage formé par la rue Lemaître. Le bâti est majoritairement de hauteur R+1 à R+2. La façade ouest est occupée par d'anciens bâtiments industriels dont une partie a été reconvertie en Maison des associations.
Environnement paysager	Le cœur d'îlot est très aride, occupé en grande partie par des bâtiments industriels et des espaces de stationnement. Le site est concerné en partie par les nuisances sonores générées par le trafic routier sur la rue Demées.

5 - Secteur Ilot Tabur
Alençon
Zone UGa2



Atouts du site	✓ Proximité du centre-ville et de la gare ✓ Une forte demande en plateaux tertiaires proches de la gare ✓ Un cœur d'îlot disponible
Contraintes du site	➤ Un risque de travaux de dépollution ➤ Un désenclavement à opérer

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation mixte habitat, bureaux, services, équipements.

Les hauteurs maximales sont R+3+C ou R+3+A (hauteur droite maximale de 13 m et hauteur maximale au faîtage de 17 m).

La densité minimale est fixée à 40 logements par hectare pour la superficie de la parcelle qui sera affectée à cet usage.

3. Dispositions qualitatives

La desserte de l'opération pourra s'opérer à partir des voies ceinturant l'îlot, en veillant à ouvrir l'îlot sur l'espace urbain environnant, notamment par la création de liaisons douces inter quartier.

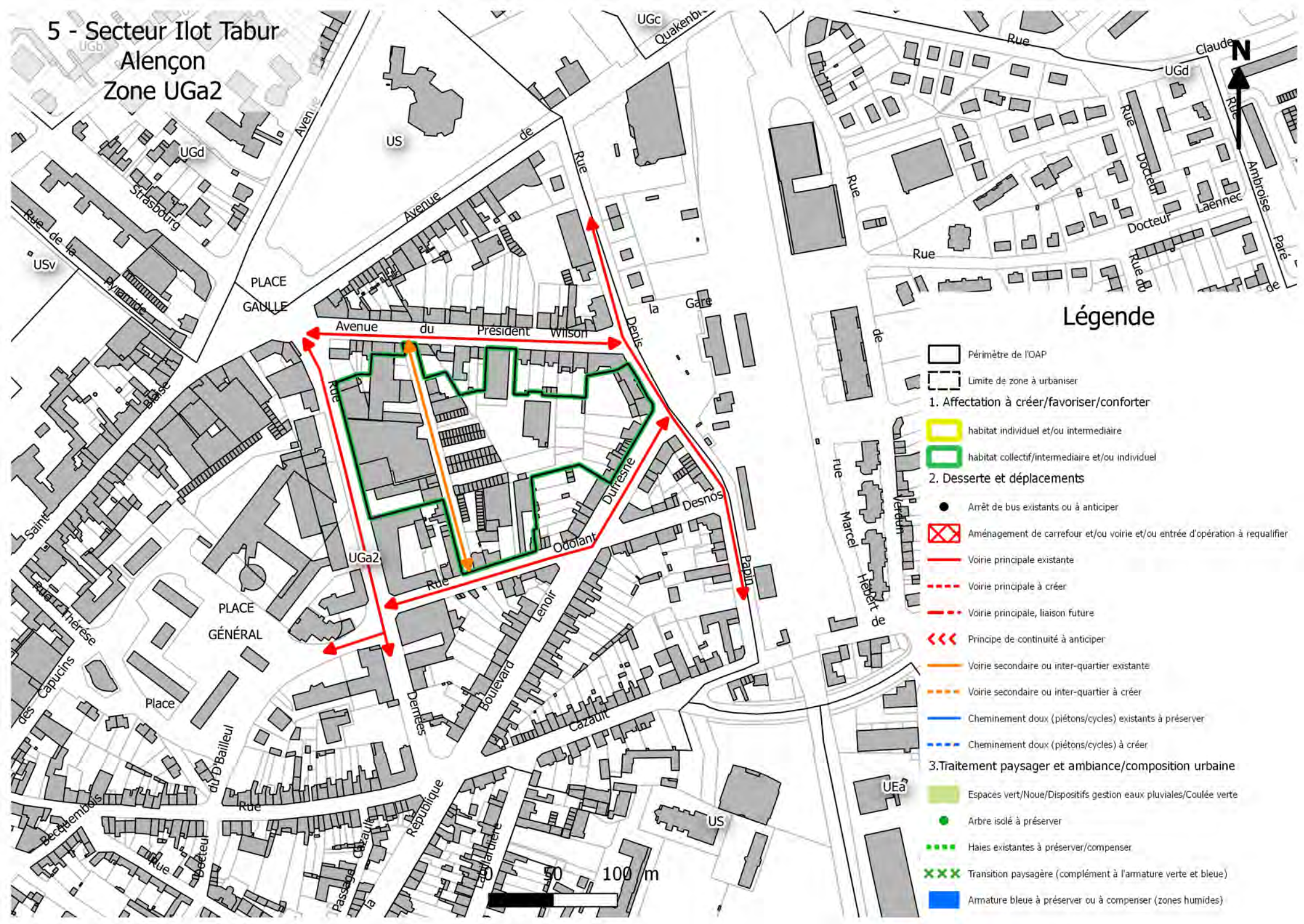
On pourra étudier les possibilités de reconversion de bâtiments situés au sein de l'îlot, vers des usages d'équipement, d'habitat ou d'activités tertiaires.

Les fronts bâtis le long des voies ceinturant l'îlot sont à préserver pour marquer le caractère urbain du site.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

5 - Secteur Ilot Tabur
Alençon
Zone UGa2



ALENÇON – SAINT PATERNE LE CHEVAIN	
6	La Buchaille - Rue de Chandon

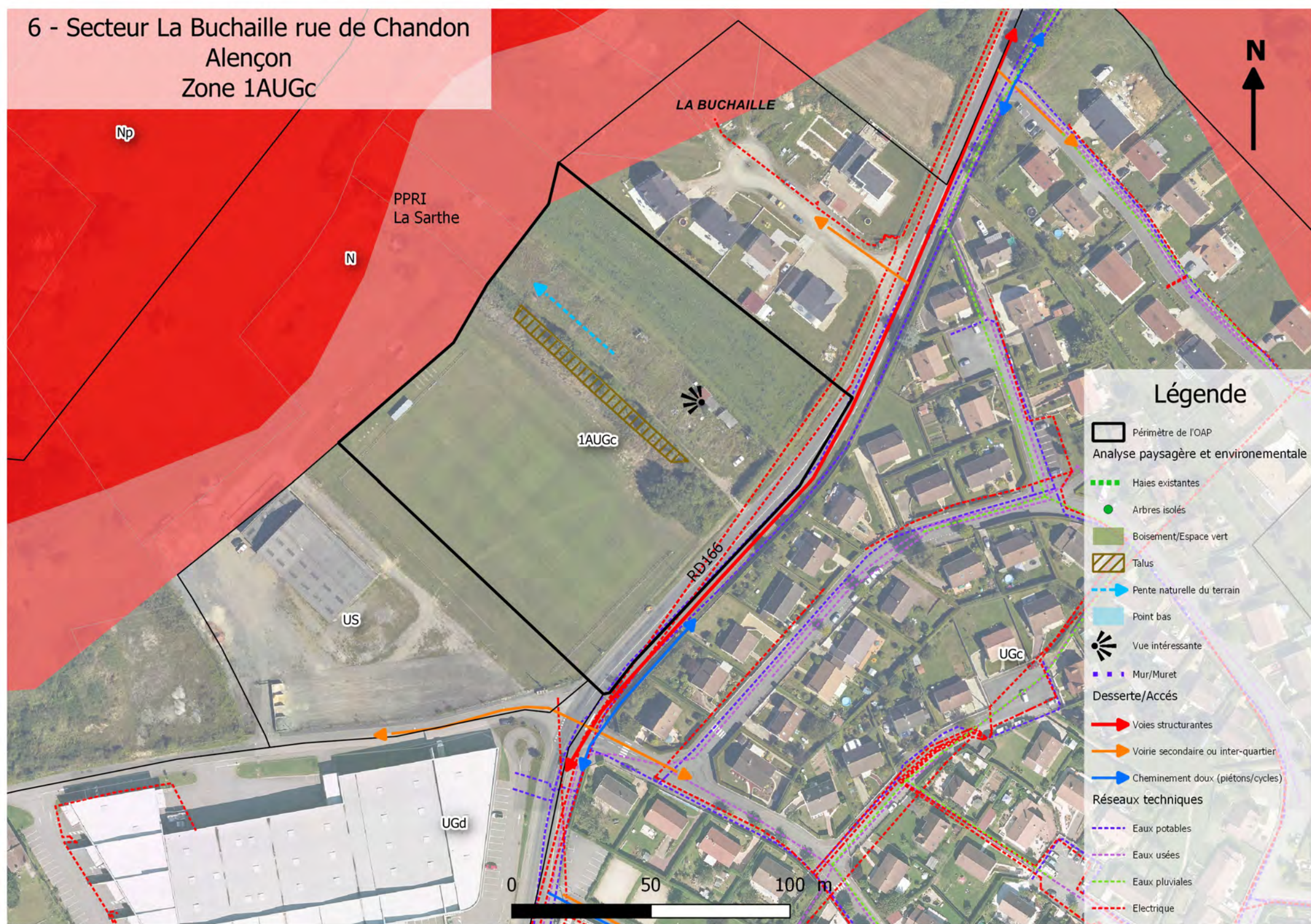
1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe en limite de la commune de Saint Paterne le Chevain.



Contexte	Le site s'inscrit dans un contexte urbain hétérogène avec un tissu d'habitat individuel peu dense, un équipement public et un espace naturel ouvert. Il est actuellement occupé par une prairie, des jardins avec de petites constructions de type cabanes de jardin et un terrain de sport.
Zone	1AUGc
Surface de la zone	1.74 ha
Propriété	Foncier public et foncier privé
Environnement urbain	Le site est bordé : - <u>au Nord</u> , par un quartier d'habitat individuel récent, - <u>à l'Est</u> , par une voie structurante (la rue de Chandon - RD166) - <u>au Sud</u> , par du bâti à vocation artisanale (locaux de hauteur importante). - <u>Au Nord-Ouest</u> , l'espace a une vocation naturelle. Le site se trouve en limite de la zone rouge « aléa faible » du PPRI.
Environnement paysager	La pente naturelle du terrain descend en direction de la rivière la Sarthe. Le terrain à usage sportif se situe en contrebas, séparé des jardins par un talus. Les vues intéressantes sont tournées vers le Nord, vers la vallée de la Sarthe.

6 - Secteur La Buchaille rue de Chandon
Alençon
Zone 1AUGc



Atouts du site	✓ Le cadre naturel constitué par la vallée de la Sarthe
Contraintes du site	➤ Un terrain bordé par un axe routier important (RD166) générant des nuisances sonores. ➤ L'éloignement des dessertes en transports en commun. ➤ Un tissu urbain peu lisible

2. Principes urbains

Ce secteur à vocation principale d'habitat.

Les hauteurs maximales sont R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 30 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

Le projet détermine un principe d'accès depuis un aménagement sécurisé de type giratoire à l'intersection de la RD166 et de la Rue du Gué de Sorre.

L'accès et les conditions de desserte à la zone depuis la RD166 nécessitera l'accord du gestionnaire de la voirie.

Le projet recherchera à valoriser les vues vers la rivière La Sarthe et une transition paysagère vers l'Ouest.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

6 - La Buchaille / rue de Chandon, Alençon - Zone 1AUGc

This urban planning map details the proposed development for Zone 1AUGc. The map includes a legend with three main categories:

- Affectation à créer/favoriser/conforter:**
 - Habitat individuel et/ou intermédiaire (yellow outline)
 - Habitat collectif/intermédiaire et/ou individuel (green outline)
 - Équipement public et logements de fonction (grey outline)
- Desserte et déplacements:**
 - Arrêt de bus existant ou à anticiper (black dot)
 - Aménagement de carrefour et/ou voirie et/ou entrée d'opération à requalifier (red cross-hatch)
 - Voirie principale existante (solid red double arrow)
 - Voirie principale à créer (dashed red double arrow)
 - Voirie principale, liaison future (dotted red line)
 - Principe de continuité à anticiper (orange dashed arrow)
 - Voirie secondaire ou inter-quartier existante (solid orange double arrow)
 - Voirie secondaire ou inter-quartier à créer (dashed orange double arrow)
 - Cheminement doux (piétons/cycles) existants à préserver (solid blue double arrow)
 - Cheminement doux (piétons/cycles) à créer (dashed blue double arrow)
 - Anticiper cheminement doux (blue triple arrow)
- Traitement paysager et composition urbaine:**
 - Arbre isolé à préserver (green circle)
 - Espace vert/Nouve/Dispositif de gestion des eaux pluviales/Coulée verte (light green fill)
 - Armature bleue à préserver/compenser (zones humides) (blue fill)
 - Haies existantes à préserver/compenser (green dotted line)
 - Transition paysagère (complément à l'armature verte et bleue) (green cross-hatch)

The map also shows existing infrastructure like roads (R de Chandon, R des Pommiers, R des Tilleuls), water bodies (Np, N), and other zones (US, UGd). A scale bar indicates distances up to 100m.

↑

 Périmètre de l'OAP

1. Affectation à créer/favoriser/conforter

-  habitat individuel et/ou intermédiaire
-  habitat collectif/intermédiaire et/ou individuel
-  Équipement public et logements de fonction

2. Desserte et déplacements

-  Arrêt de bus existant ou à anticiper
-  Aménagement de carrefour et/ou voirie et/ou entrée d'opération à requalifier
-  Voirie principale existante
-  Voirie principale à créer
-  Voirie principale, liaison future
-  Principe de continuité à anticiper
-  Voirie secondaire ou inter-quartier existante
-  Voirie secondaire ou inter-quartier à créer
-  Cheminement doux (piétons/cycles) existants à préserver
-  Cheminement doux (piétons/cycles) à créer
-  Anticiper cheminement doux

3. Traitement paysager et composition urbaine

-  Arbre isolé à préserver
-  Espace vert/Noue/Dispositif de gestion des eaux pluviales/Coulée verte
-  Armature bleue à préserver/compenser (zones humides)
-  Haies existantes à préserver/compenser
-  Transition paysagère (complément à l'armature verte et bleue)

ARCONNAY	
7	Les Perrières

1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe au Nord du bourg de la commune d'Arconnay.



Contexte	Le terrain est à usage agricole (parcelle actuellement cultivée) et aucune construction n'est présente à l'intérieur du périmètre à urbaniser. Le site présente une topographie marquée vers l'Ouest vers le ruisseau du Gué de Gesnes. La zone à urbaniser se situe en limite du PPRI (zone rouge).
Zone	1AUGc et 2AUG
Surface de la zone	3 ha + 1.6ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Le site est bordé : - au Nord, par une voie communale de faible capacité (sens interdit sauf riverain) qui sépare la zone d'un espace boisé et l'entrée du château de la Chevallerie. - à l'Est, par un tissu linéaire d'habitat individuel - au Sud, par un espace plutôt naturel (plantations de type verger) - à l'Ouest, par le ruisseau du Gué de Gesnes, qui longe le site sur toute sa longueur. Le site est desservi par la rue d'Alençon, voie structurante d'accès vers le centre bourg.
Environnement paysager	La pente naturelle du terrain est tournée à l'Ouest vers le cours d'eau. Du fait de la topographie de la parcelle, les vues intéressantes se trouvent dans cette direction (vers les fonds de vallée). Un alignement d'arbres de haut jet vient s'appuyer sur la berge du cours d'eau et souligner le ruisseau.

7 - Secteur Les Perrières
Arçonnay
Zone 1AUGc et 2AUg



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Analyse paysagère et environnementale
 - Haies existantes
 - Arbres isolés
 - Boisement/Espace vert
 - Pente naturelle du terrain
 - Point bas
 - Vue intéressante
- Desserte/Accès
 - Voies structurantes
 - Voirie secondaire ou inter-quartier
 - Cheminement doux (piétons/cycles)
- Réseaux techniques
 - Eaux potables
 - Eaux usées
 - Eaux pluviales
 - Electrique
- Mur/Muret
- 1AUEb

Atouts du site	✓ La situation dans l'agglomération et la proximité des équipements, services, pôles économiques. ✓ Le cadre naturel à l'Ouest de la zone
Contraintes du site	➤ Topographie ➤ Un seul axe de desserte depuis la rue d'Alençon

2. Principes urbains

Ce secteur à vocation principale d'habitat mixte (intermédiaire, individuel).

Les hauteurs maximales sont R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 20 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

Le projet pose le principe d'un accès depuis la rue d'Alençon et des connexions aux cheminements piétonniers existants.

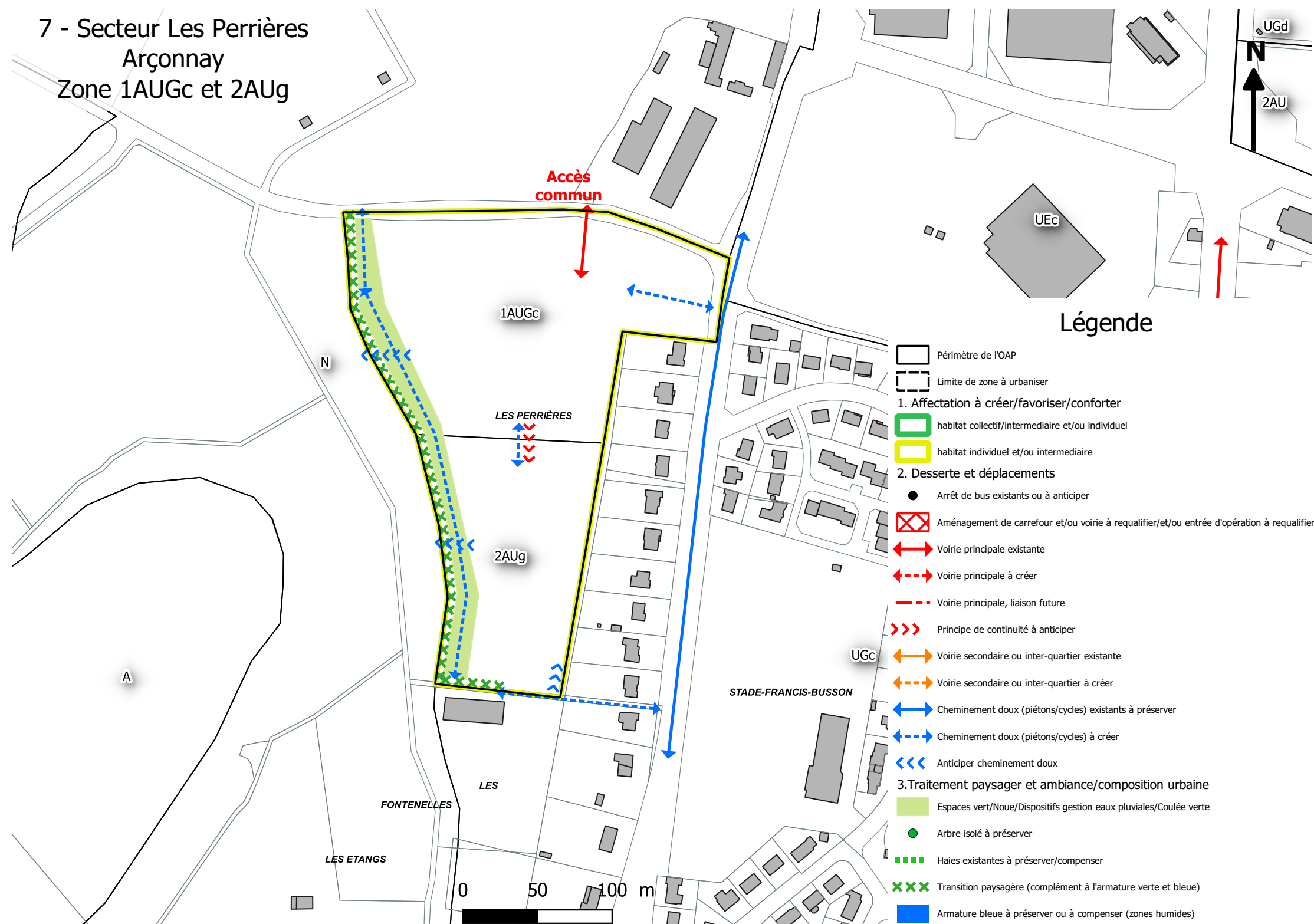
Le projet favorisera les cheminements doux en lien avec les aménagements paysagers, notamment en continuité avec l'espace naturel en continuité du ruisseau du Gué de Gesnes.

Le projet recherchera un aménagement privilégiant la topographie du site, les orientations énergétiques et les perspectives visuelles et paysagères.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

7 - Secteur Les Perrières Arçonnay Zone 1AUGc et 2AUg



ARCONNAY		
8	Maleffre	

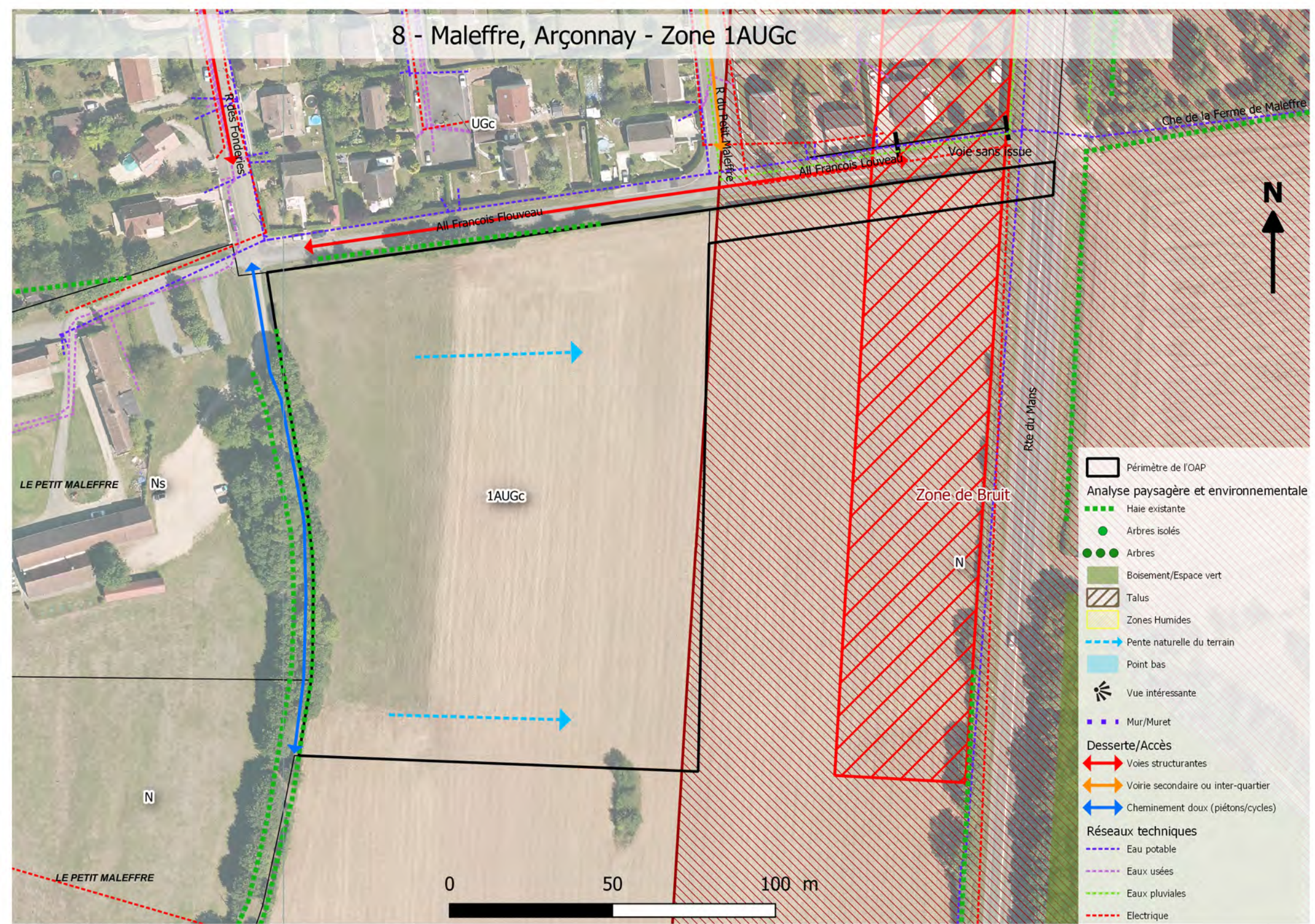
1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe au Sud de la commune d'Arçonnay, le long de la route du Mans (RD338).



Contexte	Le site est à vocation agricole (actuellement cultivé) et ne présente aucune construction à l'intérieur du périmètre à urbaniser.
Zone	1AUGc
Surface de la zone	2.00 ha
Propriété	Foncier public
Environnement urbain	Le site s'inscrit en continuité du tissu urbain d'habitat individuel dans un paysage agricole ouvert. Le site est bordé : - <u>au Nord</u>, par l'allée François Louveau, voie communale de desserte du quartier d'habitat résidentiel. - <u>à l'Est</u>, par la route du Mans (RD 338), entrée d'agglomération Sud. - <u>au Sud</u>, par un espace agricole ouvert - <u>à l'Ouest</u>, une haie marquant le paysage et une limite naturelle avec l'espace naturel et le golf
Environnement paysager	Vues dégagées vers l'espace boisé au Sud-Est. A l'Ouest, la limite naturelle du site est soulignée par une haie bocagère en appui de la voie douce et du complexe du golf.

8 - Maleffre, Arçonnay - Zone 1AUGc



Atouts du site	✓ La proximité de l'agglomération ✓ Le cadre naturel autour du site (espace bâti uniquement au Nord) ✓ La proximité des axes structurants
Contraintes du site	➤ L'axe structurant d'entrée d'agglomération (RD 338) générant du bruit

2. Principes urbains

Ce secteur à vocation principale d'accueil d'un équipement de gendarmerie, de ses locaux techniques et de services, et de ses logements de fonction. Le secteur répond aux besoins d'accessibilité et de rapidité d'intervention.

Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A pour les logements (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 20 logements par hectare pour la superficie de l'opération affectée à cet usage.

3. Dispositions qualitatives

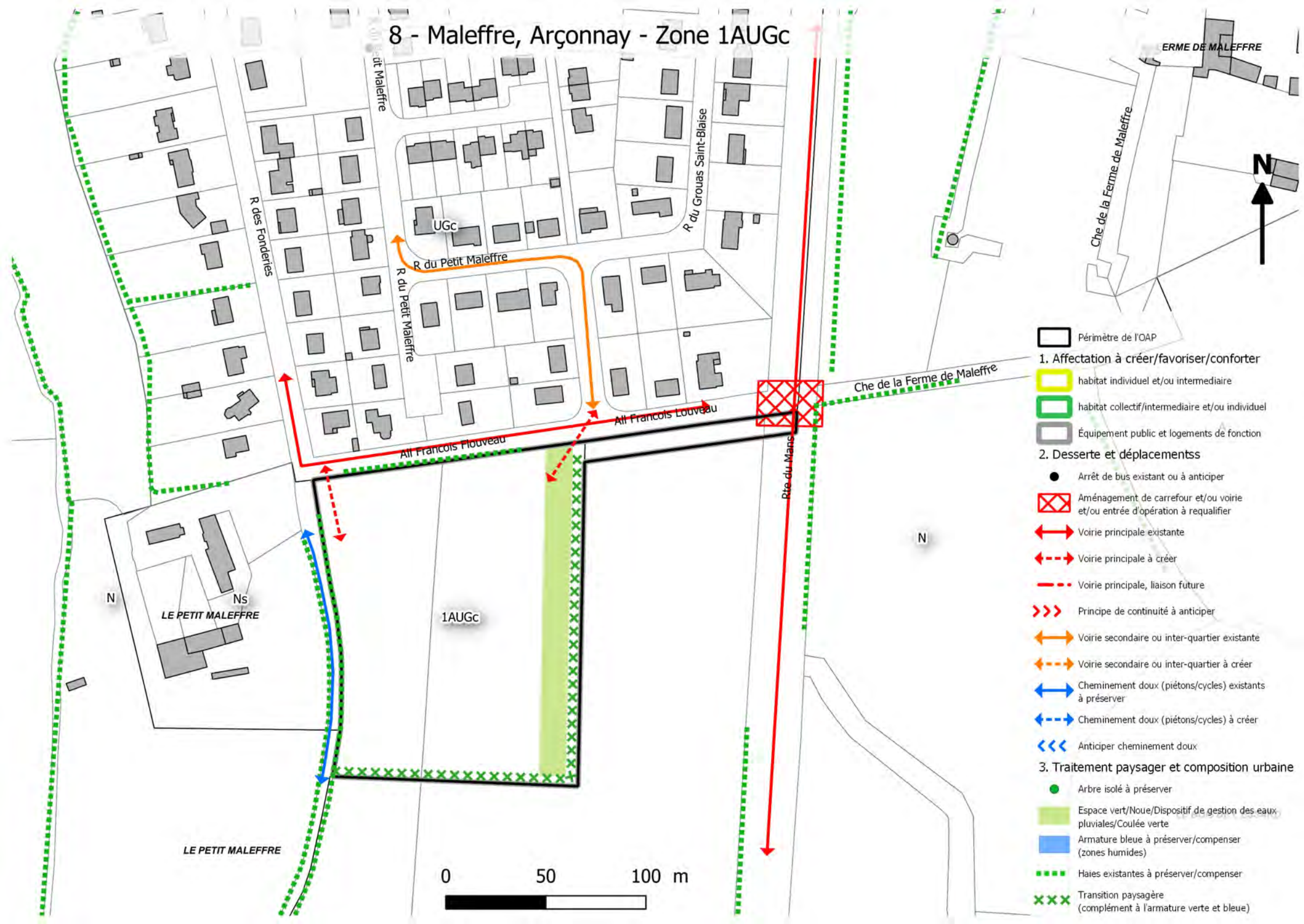
Le projet détermine un principe d'accès depuis l'allée François Louveau.

Le projet recherchera à intégrer le projet dans son environnement urbain d'entrée d'agglomération, à favoriser une transition urbaine et paysagère avec l'espace agricole et naturel et à prendre en compte les nuisances sonores.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

8 - Maleffre, Arçonnay - Zone 1AUGc



CERISE	
9	Les Grandes Ouches

1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe au Nord du bourg de Cerisé, en prolongement d'un quartier résidentiel récent « le domaine des ouches »



Contexte	Le terrain est actuellement cultivé et aucune construction n'est présente à l'intérieur du périmètre à urbaniser. Les accès à ce secteur ont été anticipés et sont prévus depuis le quartier des ouches.
Zone	1AUGc
Surface de la zone	1.11 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Le site est bordé : - au Nord, par des espaces à vocation agricole qui sont actuellement cultivées - au Sud, par un tissu d'habitat individuel dense « le domaine des ouches » récent.
Environnement paysager	Les vues intéressantes s'orientent vers le Nord-Ouest. En effet, le secteur de plaine offre des vues dégagées et lointaines vers le massif d'Ecouves. Une haie bocagère borde le site en limite Nord-Est. Le site présente une faible pente vers le Nord. Une zone humide est présente en bordure nord-est du site.

9 - Secteur Les grandes Ouches
Cerisé
Zone 1AUGc

Périmètre Protection
rapprochée-centrale
captage d'eau

Zone inondable
DREAL

Périmètre Protection
éloignée
captage d'eau

1AUGc

LES GRANDES OUCHES

UEc

USv

UGc

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Analyse paysagère et environnementale
 - Haies existantes
 - Arbres isolés
 - Arbres
 - Boisement/Espace vert
 - Zones Humides
 - Pente naturelle du terrain
 - Point bas
 - Vue intéressante
 - Mur/Muret
- Desserte/Accès
 - Voies structurantes
 - Voirie secondaire ou inter-quartier
 - Cheminement doux (piétons/cycles)
- Réseaux techniques
 - Eaux potables
 - Eaux usées
 - Eaux pluviales
 - Electrique

0 50 100 m

Atouts du site	✓ La proximité de l'agglomération Alençonnaise ✓ Les vues dégagées sur le massif d'Ecouvès et un espace naturel souligné par le ruisseau du Londeau
Contraintes du site	➤ Servitudes de protection du captage d'eau potable

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'habitat.

Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 20 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

Les accès à la zone à urbaniser sont prévus depuis les voies qui ont été anticipées lors de l'aménagement de l'opération des Ouches (deux accès au sud de la zone).

Les cheminements doux pourront se faire en prolongement et en connexion de ceux existants.

La frange de l'opération constituant une limite avec l'espace agricole, le projet veillera à assurer une transition urbaine et paysagère qualitative. Les vues vers le massif d'Ecouvès mériteraient d'être valorisées. La haie existante à l'Est de la parcelle constitue un élément paysager à valoriser.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

9 - Secteur Les grandes Ouches

Cerisé

Zone 1AUGc



Légende

- Périmètre de l'IOAP
- Limite de zone à urbaniser
- 1. Affectation à créer/favoriser/conforter**
 - habitat individuel et/ou intermédiaire
 - habitat collectif/intermédiaire et/ou individuel
- 2. Desserte et déplacements**
 - Arrêt de bus existants ou à anticiper
 - Aménagement de carrefour et/ou voirie et/ou entrée d'opération à requalifier
 - Voirie principale existante
 - Voirie principale à créer
 - Voirie principale, liaison future
 - Principe de continuité à anticiper
 - Voirie secondaire ou inter-quartier existante
 - Voirie secondaire ou inter-quartier à créer
 - Cheminement doux (piétons/cycles) existants à préserver
 - Cheminement doux (piétons/cycles) à créer
- 3. Traitement paysager et ambiance/composition urbaine**
 - Espaces vert/Noue/Dispositifs gestion eaux pluviales/Coulée verte
 - Arbre isolé à préserver
 - Haies existantes à préserver/compenser
 - Transition paysagère (complément à l'armature verte et bleue)
 - Armature bleue à préserver ou à compenser (zones humides)

LES GRANDES OUCHES

1AUGc

USv

UEc

Pierre

Rattier

Rue

Nicolas

Vienne

UGc

Rue

Rue

Delacour

Rattier

Nicolas

Vienne

0

50

100 m

CHAMPFLEUR		
10	Belle épine	

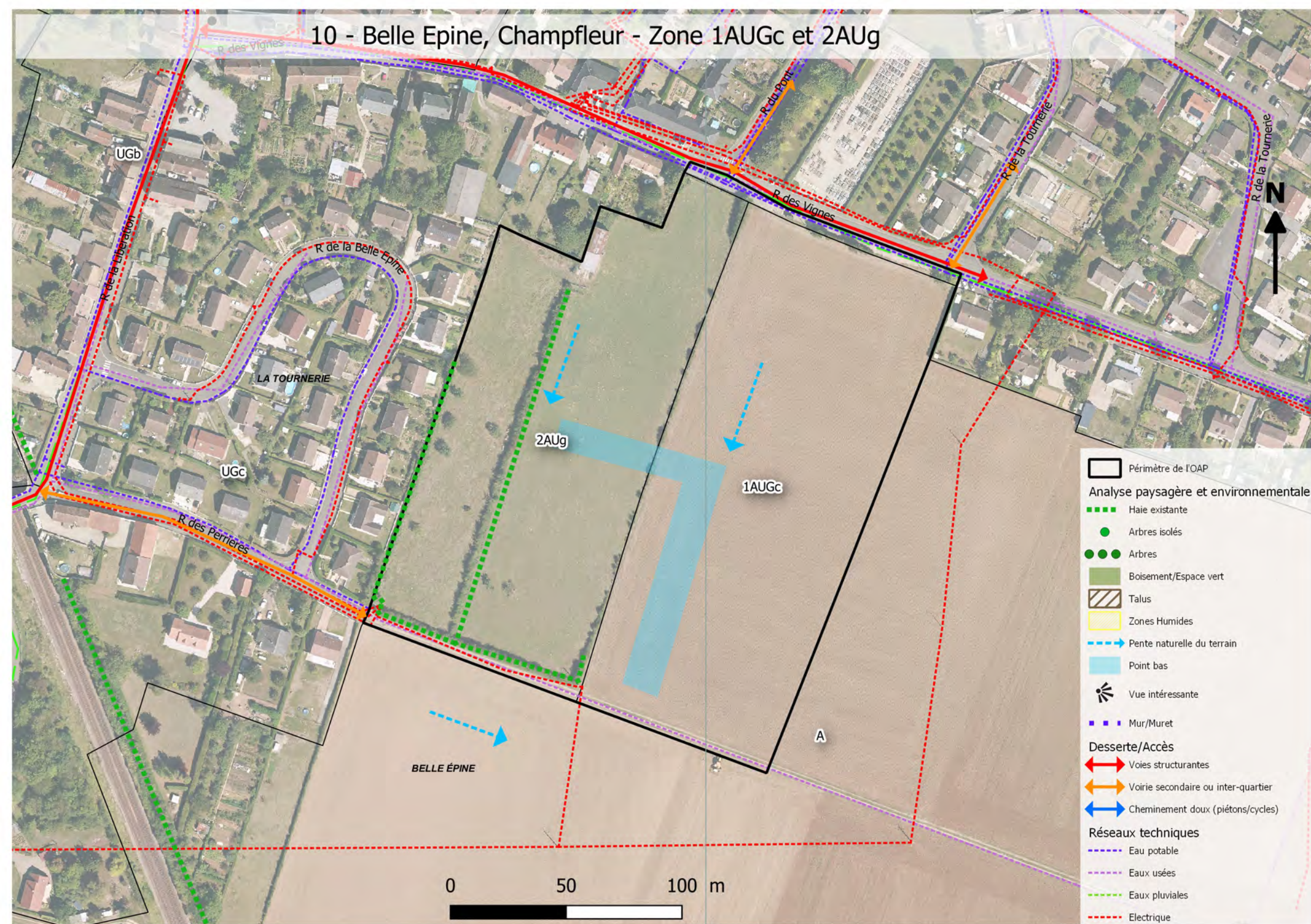
1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe au Sud du bourg de la commune.



Contexte	Le site est actuellement à vocation agricole, en continuité du tissu urbain, des équipements publics et des commerces et services. Le site est traversé au sud par un chemin rural orienté d'Est en Ouest La partie sud du secteur est traversé par une ligne électrique aérienne.
Zone	1AUGc et 2AUG
Surface de la zone	2.13 ha + 1.95 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Le site est bordé : - au Nord et à l'Ouest, par un tissu urbain résidentiel d'habitat individuel (tissu assez dense). - au Sud et à l'Est, par des espaces ouverts à vocation agricole (plaine de culture).
Environnement paysager	Les vues sont dégagées au Sud et à l'Est du secteur sur la plaine agricole. Le secteur présente une topographie avec une pente orientée vers le sud et un point bas au centre de celui-ci, de ce fait les pentes naturelles déclinent vers cet espace (légère pente). L'Ouest du secteur est délimité par une haie qui se poursuit plus au sud le long du chemin rural.

10 - Belle Epine, Champfleur - Zone 1AUGc et 2AUg



Atouts du site	✓ Proximité aux commerces et services de la commune ✓ La proximité immédiate d'un arrêt de bus ✓ Les vues dégagées sur les espaces agricoles et naturels
Contraintes du site	➤ Prise en compte de l'intégration urbaine et paysagère dans un espace ouvert très visible.

2. Principes urbains

Ce secteur à vocation principale d'habitat intermédiaire et individuel. Il a également vocation à accueillir un équipement public de type EHPAD et une opération d'habitat inclusif.

Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 15 logements par hectare pour la partie 2AUG.

3. Dispositions qualitatives

Le projet fixe les principes d'accès à la zone à urbaniser :

- Au Nord, par la rue des Vignes, en lien avec les voies de desserte du quartier résidentiel situé au nord.
- Au Sud de la zone : par la rue des Perrières. Cette voie servira à desservir le sud de la zone, elle aura plutôt un rôle de voie secondaire.

- La hiérarchisation et la programmation des accès et de la desserte devra prendre en compte un aménagement par phases.

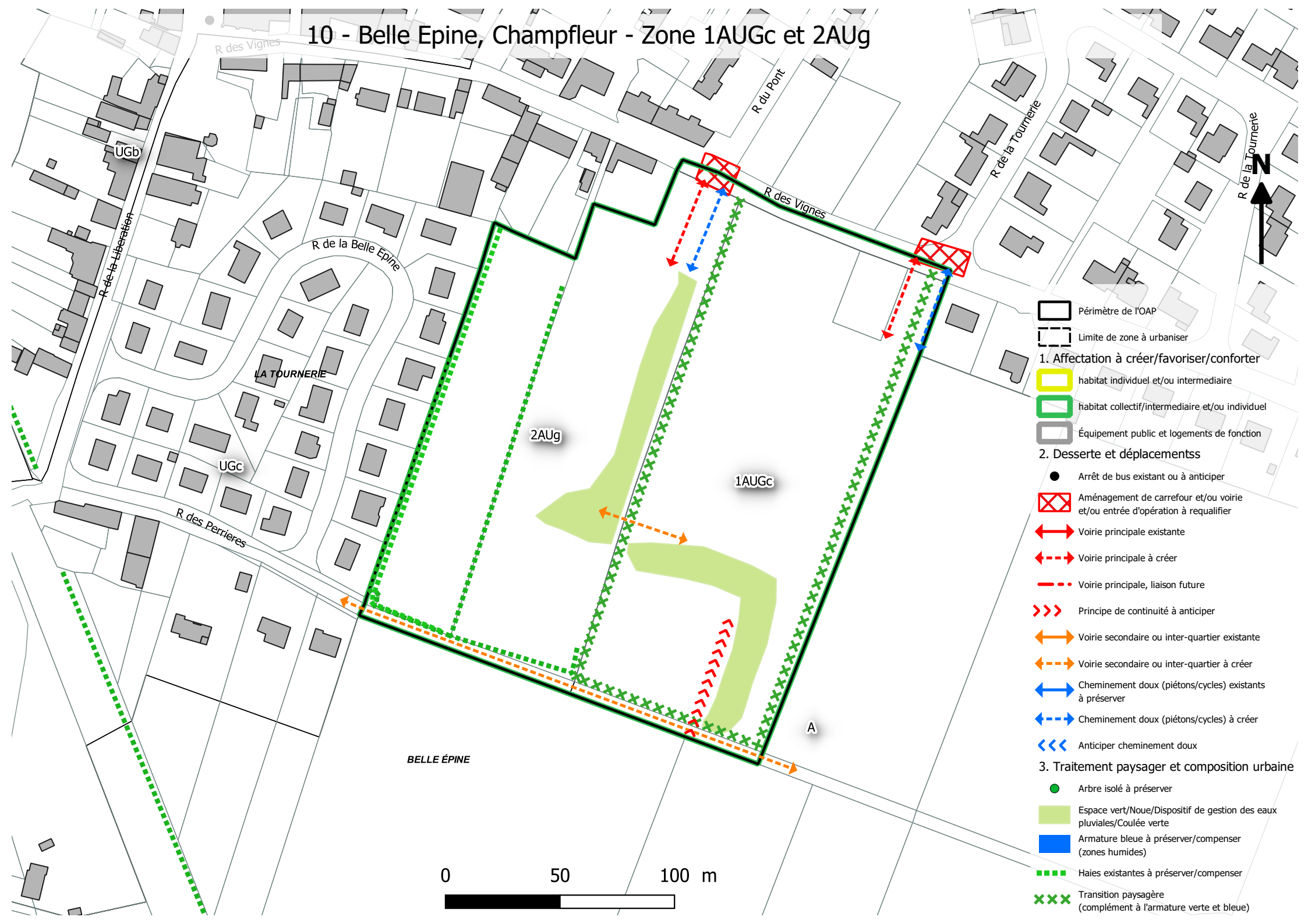
Le projet intégrera les cheminements doux et les liaisons inter-quartiers favorisant les déplacements vers les équipements, les commerces et services notamment.

Le projet visera à assurer les transitions urbaines et paysagères avec l'espace agricole ouvert et à proposer un traitement qualitatif des franges (traitement paysager). Les haies présentes au centre du secteur pourront être conservées (totalement ou partiellement), ou compensées pour réaliser des aménagements paysagers sur la périphérie du site.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

10 - Belle Epine, Champfleur - Zone 1AUGc et 2AUG



CHENAY	
11	Le Coudray

1. Etat initial du site :

Ce secteur est situé en prolongement nord d'une zone d'habitat situé à environ 200 mètres au sud de l'église et de la Mairie.



Contexte	Le site est à vocation agricole (actuellement cultivé) et ne présente aucune construction à l'intérieur du périmètre à urbaniser.
Zone	1AUGc
Surface de la zone	0.63 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Le site s'inscrit en continuité du tissu urbain d'habitat pavillonnaire peu dense, dans un paysage agricole ouvert. Un chemin d'accès sépare le site de la zone déjà construite (chemin desservant uniquement deux maisons d'habitations). Le site est bordé par une voie communale sur sa façade Ouest.
Environnement paysager	Le site est inscrit dans un périmètre de protection de captage d'eau.

11 - Secteur Le Coudray
Chenay
Zone 1AUGc



Périmètre de protection
rapprochée périphérique

Chemin des Acres

1AUGc

UGc

N

N

0 50 100 m

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Analyse paysagère et environnementale**
 - Haies existantes
 - Arbres isolés
 - Boisement/Espace vert
 - Pente naturelle du terrain
 - Point bas
 - Vue intéressante
 - Mur/Muret
- Desserte/Accès**
 - Voies structurantes
 - Voirie secondaire ou inter-quartier
 - Cheminement doux (piétons/cycles)
- Réseaux techniques**
 - Eaux potables
 - Eaux usées
 - Eaux pluviales
 - Electrique

Atouts du site	✓ Cadre naturel et paysager
Contraintes du site	➤ Inscription dans un périmètre de protection de captage d'eau

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'habitat.

Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 15 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

Le projet pose le principe d'un accès au secteur par le chemin des Acres.

Une connexion est à prévoir en cheminement doux vers le chemin de la Fosse, permettant une liaison vers l'église et la Mairie.

La transition urbaine avec l'espace agricole devra être traitée qualitativement en limite nord (traitement paysager).

4. Phasage

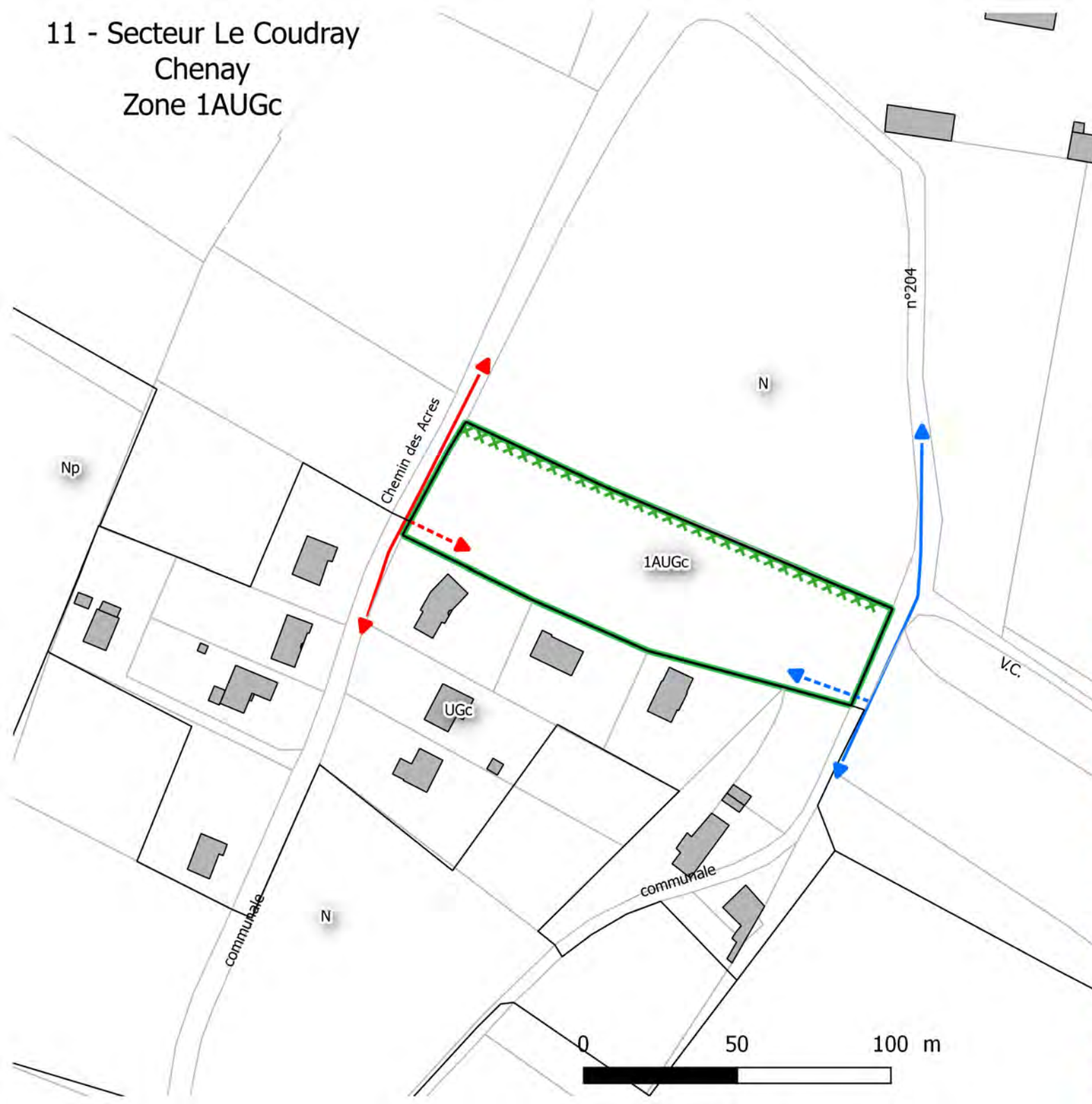
Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

11 - Secteur Le Coudray Chenay Zone 1AUGc



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Limite de zone à urbaniser
- 1. Affectation à créer/favoriser/conforter**
 - habitat individuel et/ou intermédiaire
 - habitat collectif/intermédiaire et/ou individuel
- 2. Desserte et déplacements**
 - Arrêt de bus existants ou à anticiper
 - Aménagement de carrefour et/ou voirie et/ou entrée d'opération à requalifier
 - Voirie principale existante
 - Voirie principale à créer
 - Voirie principale, liaison future
 - Principe de continuité à anticiper
 - Voirie secondaire ou inter-quartier existante
 - Voirie secondaire ou inter-quartier à créer
 - Cheminement doux (piétons/cycles) existants à préserver
 - Cheminement doux (piétons/cycles) à créer
- 3. Traitement paysager et ambiance/composition urbaine**
 - Espaces vert/Noue/Dispositifs gestion eaux pluviales/Coulée verte
 - Arbre isolé à préserver
 - Haies existantes à préserver/compenser
 - Transition paysagère (complément à l'armature verte et bleue)
 - Armature bleue à préserver ou à compenser (zones humides)



COLOMBIERS	
12	La Grande Grouas Pré Hemmerie

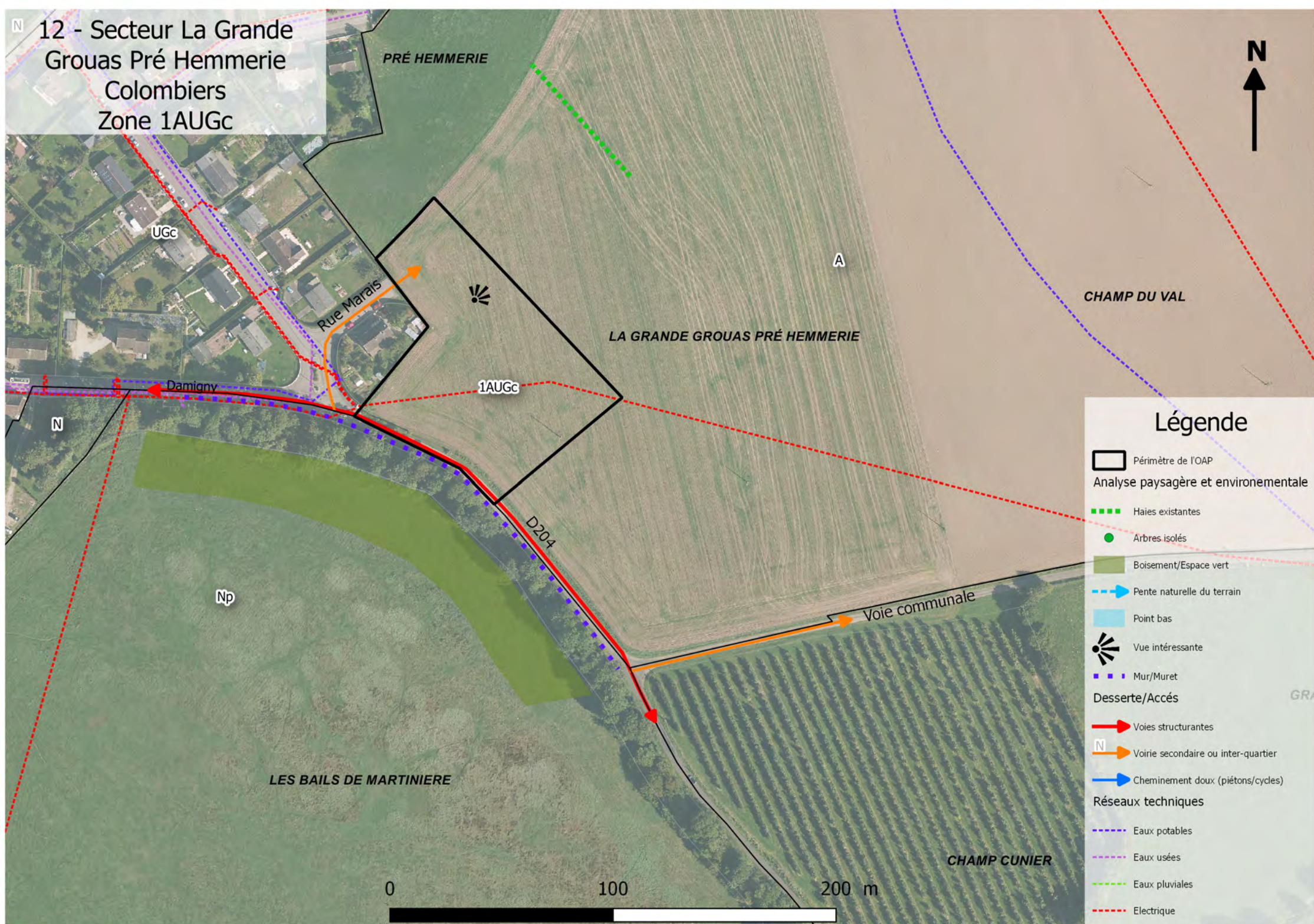
1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe au Sud Est du bourg de la commune.



Contexte	Le terrain est actuellement à vocation agricole (espace de culture). Le secteur se situe en continuité du centre bourg. Le secteur est traversé au centre par des lignes électriques.
Zone	1AUGc
Surface de la zone	0.8 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Le secteur est bordé : - au Nord, à l'Est et au Sud, par l'espace agricole, et la présence au Nord d'un siège d'exploitation agricole (à plus de 100m) - au Nord-Ouest, par le tissu d'habitat individuel. - à l'Ouest et au Sud par les voies communales
Environnement paysager	Le secteur se situe dans un paysage agricole ouvert avec des vues dégagées sur les espaces boisés ou plantés environnants.

12 - Secteur La Grande
Grouas Pré Hemmerie
Colombiers
Zone 1AUGc



Atouts du site	✓ Continuité du bourg
Contraintes du site	➤ Proximité du siège agricole ➤ Lignes électriques aériennes traversant le secteur

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'accueil d'habitat.

Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 15 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

La zone est actuellement accessible par la rue Marais (accès en attente).

Le projet veillera à prendre en compte la présence des lignes électriques aériennes.

L'intégration du projet devra être favorisée par un traitement qualitatif et paysager des franges avec l'espace agricole.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

12 - Secteur La Grande Grouas Pré Hemmerie Colombiers Zone 1AUGc

PRÉ HEMMERIE



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Limite de zone à urbaniser
- 1. Affectation à créer/favoriser/conforter**
 - habitat individuel et/ou intermédiaire
 - habitat collectif/intermédiaire et/ou individuel
- 2. Desserte et déplacements**
 - Arrêt de bus existants ou à anticiper
 - Aménagement de carrefour et/ou voirie et/ou entrée d'opération à requalifier
 - Voirie principale existante
 - Voirie principale à créer
 - Voirie principale, liaison future
 - Principe de continuité à anticiper
 - Voirie secondaire ou inter-quartier existante
 - Voirie secondaire ou inter-quartier à créer
 - Cheminement doux (piétons/cycles) existants à préserver
 - Cheminement doux (piétons/cycles) à créer
- 3. Traitement paysager et ambiance/composition urbaine**
 - Espaces vert/Nouve/Dispositifs gestion eaux pluviales/Coulée verte
 - Arbre isolé à préserver
 - Haies existantes à préserver/compenser
 - Transition paysagère (complément à l'armature verte et bleue)
 - Armature bleue à préserver ou à compenser (zones humides)

LA GRANDE GROUAS PRÉ HEMMERIE

1AUGc

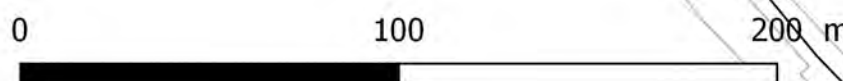
Rue Marais

Damigny

D204

Voie communale

LES BAILS DE MARTINIERE



CONDE SUR SARTHE	
13	La Boissière

1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe sur la partie Ouest de la commune, en continuité du centre bourg et à proximité des équipements publics scolaires, sportifs et culturels.



Contexte	Le secteur a un usage agricole actuellement (culture). Il se situe en entrée de bourg dans un paysage ouvert. Le secteur est concerné par la zone de nuisances liées au bruit généré par la RD 112.
Zone	1AUGc
Surface de la zone	4.51 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Le secteur est délimité : - au Nord, par le giratoire et les voies de desserte d'entrée de l'agglomération (RD112 et RD1) - à l'Est, par des équipements publics à vocation sportive, culturelle et scolaire - au Sud-Est, par des espaces agricoles et naturels bocagers - au Sud-Ouest et à l'Ouest, par le tissu urbain d'habitat individuel.
Environnement paysager	Les vues intéressantes sont orientées vers le Sud, vers les espaces naturels protégés de la vallée de la Sarthe (secteur Natura 2000).

13 - La Boissière, Condé sur Sarthe - Zone 1AUGc

La Boissière

N

N

Zone de Bruit

R D'Alençon

R D'Alençon

R de Laleu

1AUGc

16

Equipement public

US

Equipement public

UGc

Vue intéressante

R de la Jardinière

N

Np

0 50 100 m

- Périmètre de l'OAP
- Périmètre ZAC
- Analyse paysagère et environnementale
- Haie existante
- Arbres isolés
- Arbres
- Boisement/Espace vert
- Talus
- Zones Humides
- Pente naturelle du terrain
- Point bas
- Vue intéressante
- Mur/Muret
- Desserte/Accès
- Voies structurantes
- Voirie secondaire ou inter-quartier
- Cheminement doux (piétons/cycles)
- Réseaux techniques
- Eau potable
- Eaux usées
- Eaux pluviales
- Electrique

Atouts du site	✓ Proximité du centre bourg ✓ Proximité des équipements publics communaux et des dessertes en transports collectifs ✓ Les vues intéressantes vers le Sud (vallée de la Sarthe)
Contraintes du site	➤ Axe routier important à proximité (nuisances sonores)

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'accueil d'habitat intermédiaire et individuel.

Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 20 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

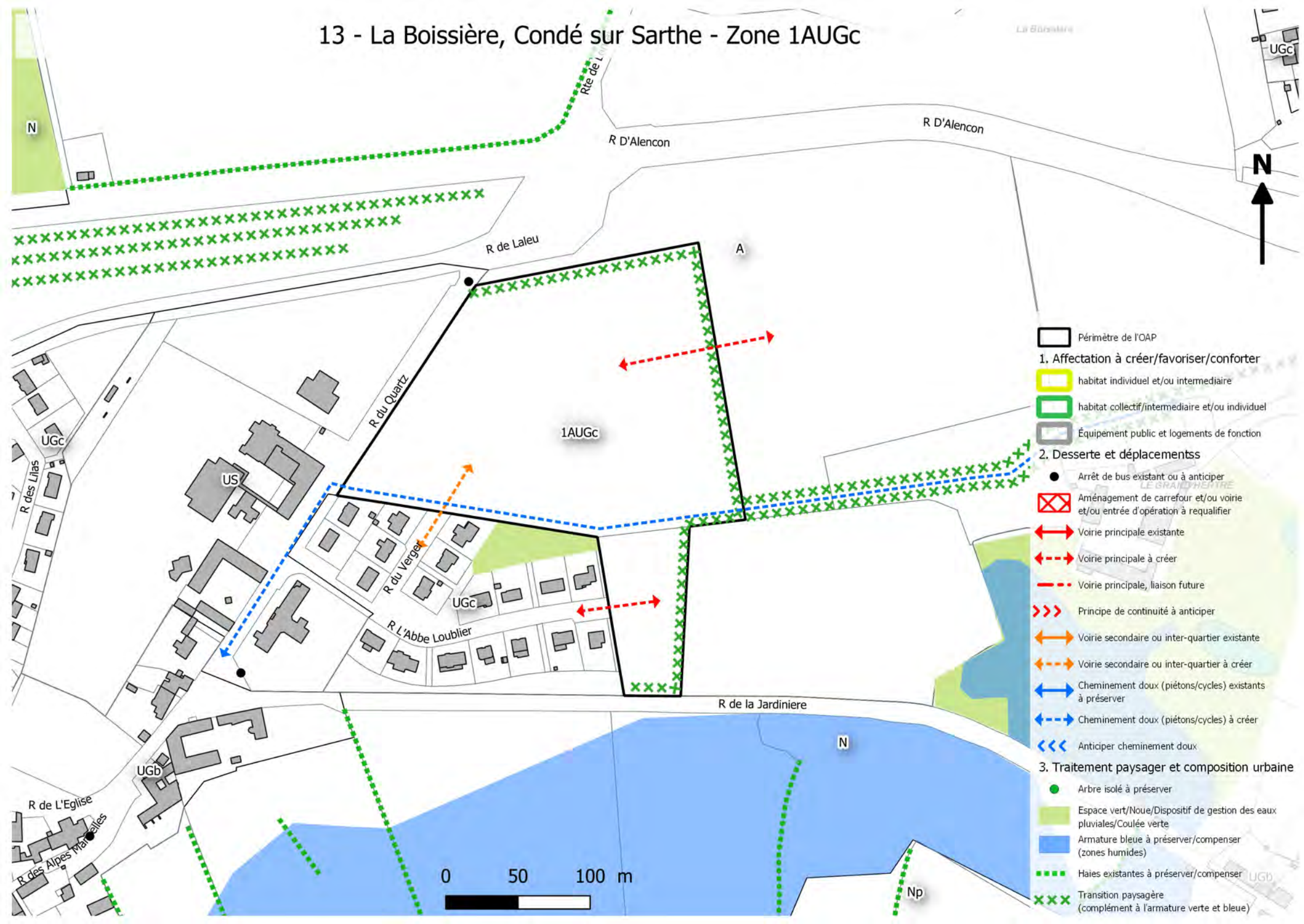
Le projet pose le principe des accès à ce secteur depuis les voies en attente dans le tissu urbain environnant permettant les liaisons inter-quartiers. Le projet favorisera les liaisons douces et les connexions aux cheminements existants.

La transition urbaine et paysagère avec les espaces agricole et naturel, devra prendre en compte la topographie du secteur et être assurée par une armature urbaine et paysagère qualitative.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

13 - La Boissière, Condé sur Sarthe - Zone 1AUGc



CUISSAI	
14	La Pelouse - La Réunion

1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe à l'Est du bourg de la commune de Cuissai. Les deux secteurs d'aménagement sont situés en continuité du bourg.



Contexte	Le secteur Nord est occupé par un espace arboré et un espace à vocation agricole. Il est délimité à l'Ouest par le tissu d'habitat individuel. Le second secteur au sud de la rue de la Plaine a une vocation agricole (culture). Il est délimité à l'Ouest par le tissu d'habitat individuel. Ces deux secteurs s'inscrivent dans un paysage ouvert de plaine vers l'Est et le Nord.
Zone	1AUGc et 2AUG
Surface de la zone	1,71 ha + 1.80 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Ces secteurs jouxtent le bourg de la commune de Cuissai (au Nord, à l'Ouest et au Sud). Sur la façade Est, l'espace est ouvert sur la plaine agricole (culture).
Environnement paysager	Les vues sont dégagées sur la plaine agricole. Les terrains sont relativement plats, et sans éléments boisés. Le secteur Nord présente une faible pente vers le centre du site. Une vue intéressante est orientée vers le nord de la commune, vers le massif d'Ecouvès.

Atouts du site	✓ En continuité du tissu urbain et des équipements publics et de services ✓ Vues intéressantes sur le massif forestier d'Ecouves
Contraintes du site	➤ Pour le secteur Nord, liaisons inter-quartiers au Nord ➤ Extension du cimetière et stationnement

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'habitat intermédiaire et individuel.

Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 15 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

Le projet pose le principe d'accès principaux depuis la route de la Garenne et de liaisons secondaires depuis la rue d'Ecouves.

Des cheminements doux sont à prévoir dans le secteur permettant de favoriser les liaisons inter-quartiers vers les espaces verts, la rue du Verger et les équipements publics.

Des transitions urbaines et paysagères doivent permettre l'insertion des projets notamment en lisière Est des secteurs et valoriser les vues vers la forêt d'Ecouves ou vers l'Eglise.

Le projet devra prendre en compte dans sa composition urbaine et paysagère, l'accès au secteur Sud du projet d'extension du cimetière et des stationnements nécessaires à cet équipement.

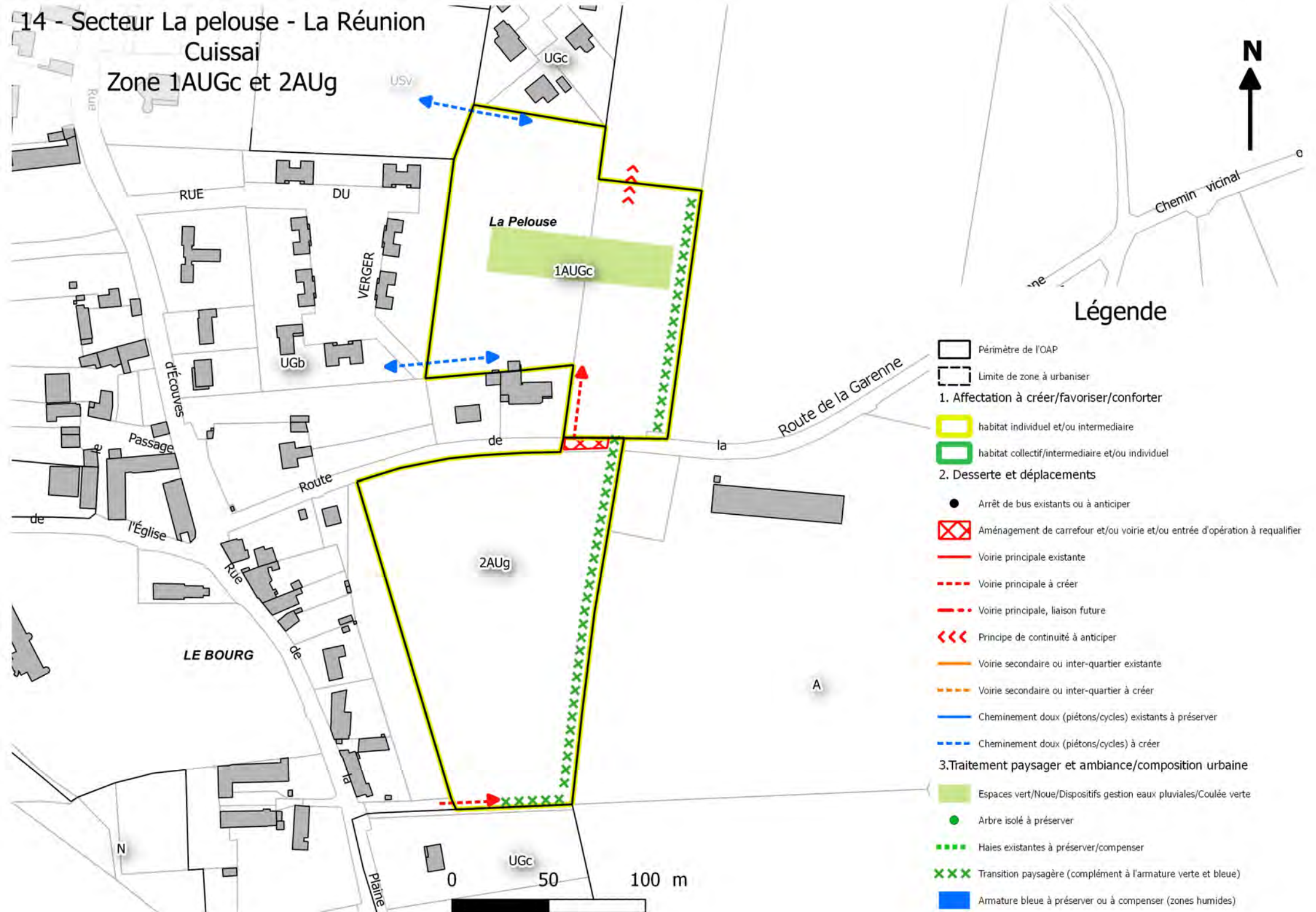
4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

14 - Secteur La pelouse - La Réunion

Cuissai

Zone 1AUGc et 2AUg



DAMIGNY - ALENÇON	
15	Secteur du Chemin de Maure

1. Etat initial du site :

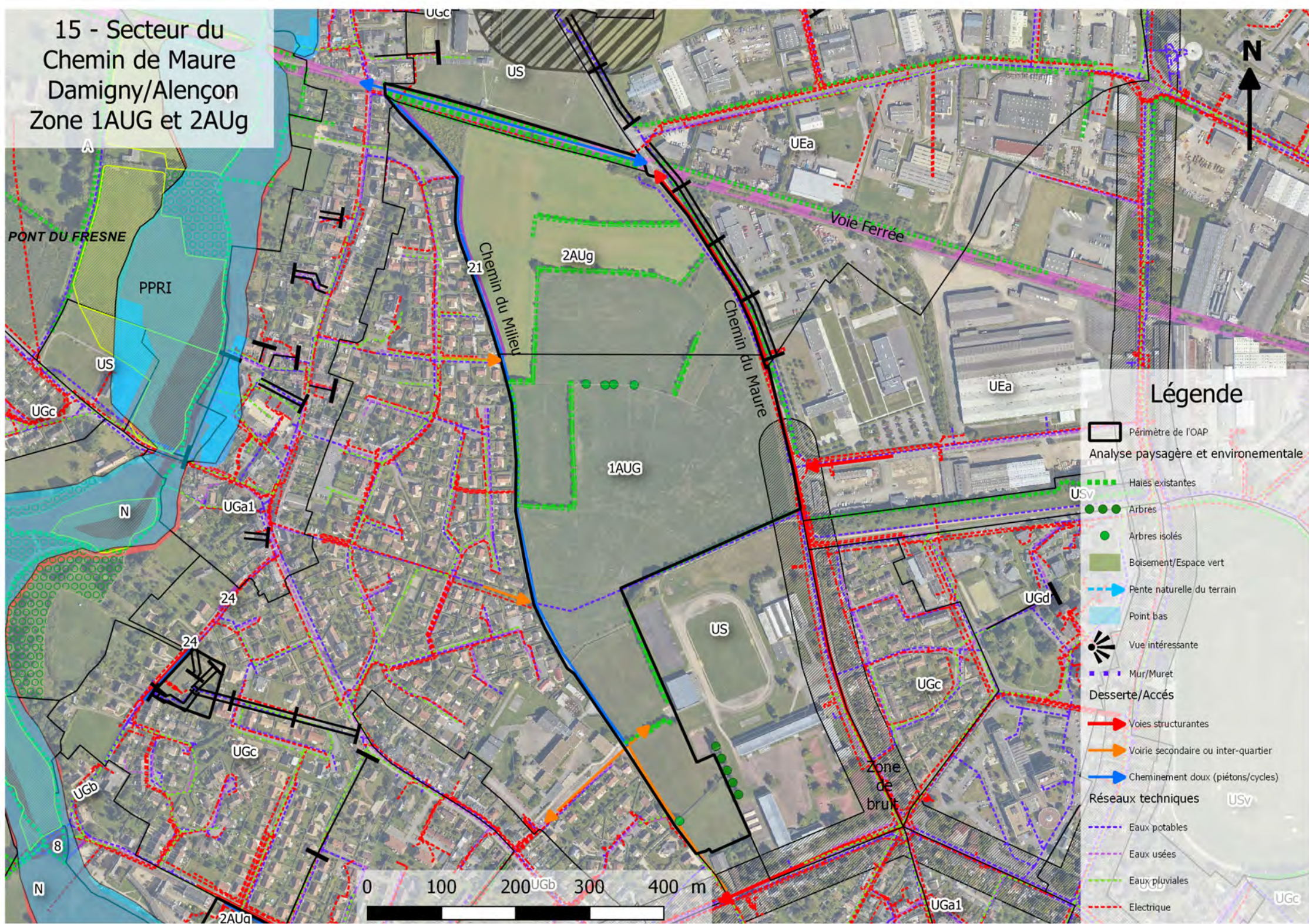
Le secteur dit du Chemin de Maure et de la Sente du Milieu situé au sein de l'agglomération d'une surface de 23,43 ha, se développe à la fois sur Alençon (5,94 ha) et pour la plus grande part, sur Damigny (17,49 ha).

La situation géographique des terrains constitue un des atouts majeurs du site. En effet, il se situe au sein du tissu urbain, dans l'agglomération et à proximité immédiate du cœur de ville, d'équipements structurants et économiques et de plusieurs équipements publics (scolaires ou sportifs).



Contexte	Les terrains sont majoritairement à vocation agricole et d'espace vert à vocation sportive en partie Sud.
Zone	1AUG et 2AUG
Surface de la zone	14.10 ha + 9.33 ha
Propriété	Foncier privé et public
Environnement urbain	Le site est limité physiquement par des voies soit routières, piétonnes ou ferrées. Le site est bordé : - <u>au Sud</u> par les équipements sportifs du Lycée Alain, dont ils sont séparés par une sente piétonne reliant le chemin de Maure à la rue A. Dumas. - <u>à l'Est</u> par la RD 204 (dite chemin de Maure) et au-delà, par le parc d'activités d'Ecouves. - <u>à l'Ouest</u>, par un tissu urbain caractérisé par un habitat individuel, séparé par le chemin piéton dit « sente du Milieu ». - <u>au Nord</u>, par l'ancienne voie ferrée Alençon / Pré-en-Pail désaffectée qui sera aménagé en voie verte.
Environnement paysager	Des haies intéressantes ainsi que des arbres isolés sont présents sur la zone

15 - Secteur du
Chemin de Maure
Damigny/Alençon
Zone 1AUG et 2AUg



Atouts du site	✓ Au coeur de l'agglomération urbaine ✓ Proximité aux équipements scolaires, aux services, aux commerces ✓ Equipement de réseau de chaleur (chaufferie Bois) ✓ Voies douces existantes ou programmées ✓ Voie de desserte structurante
Contraintes du site	➤ Parc d'activités d'Ecouves

2. Principes urbains

Ce secteur stratégique à vocation principale d'accueil de logements doit permettre de répondre à une offre diversifiée en logements par un programme mixte au niveau de la typologie et au niveau social. Le programme et le phasage de l'opération doit viser une typologie et une répartition d'habitat mixte sous forme de logements en petits collectifs, de logements en bande (maisons de ville ou logements intermédiaires), de logements individuels. La mixité sociale pourra être favorisée par la diversité de la taille des parcelles.

La densité minimale est fixée à 20 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

Les principes d'aménagement visent à assurer la connexion des voies futures au réseau viaire existant, une composition urbaine connectée au tissu existant et articulant différentes typologies d'habitat, équipements, espaces verts avec un réseau viaire hiérarchisé.

Valorisation des arbres isolés et des haies bocagères pouvant contribuer au paysagement du site en bordure des voies ou au sein d'espaces verts, par exemple. Aménager des espaces verts communs de qualité au cœur du projet comme lieux de respiration et de convivialité (jeux, rencontres...) du quartier.

Création d'une lisière végétale en limite Est de zone afin d'atténuer les nuisances sonores et visuelles et d'aménager un cheminement piétons vélos le long du chemin de Maure.

Anticiper et permettre la desserte par le réseau de transports en commun afin de réduire les déplacements automobiles de proximité

et améliorer la desserte des équipements scolaires existants à proximité.

Assurer les continuités de cheminements doux (piétons et cycles) afin de favoriser les déplacements de proximité et prévoir les stationnements vélos.

Connecter les voies futures au réseau viaire existant par exemple au niveau de la rue du chemin de Maure, de la rue du Chant des Oiseaux et de l'allée Debussy.

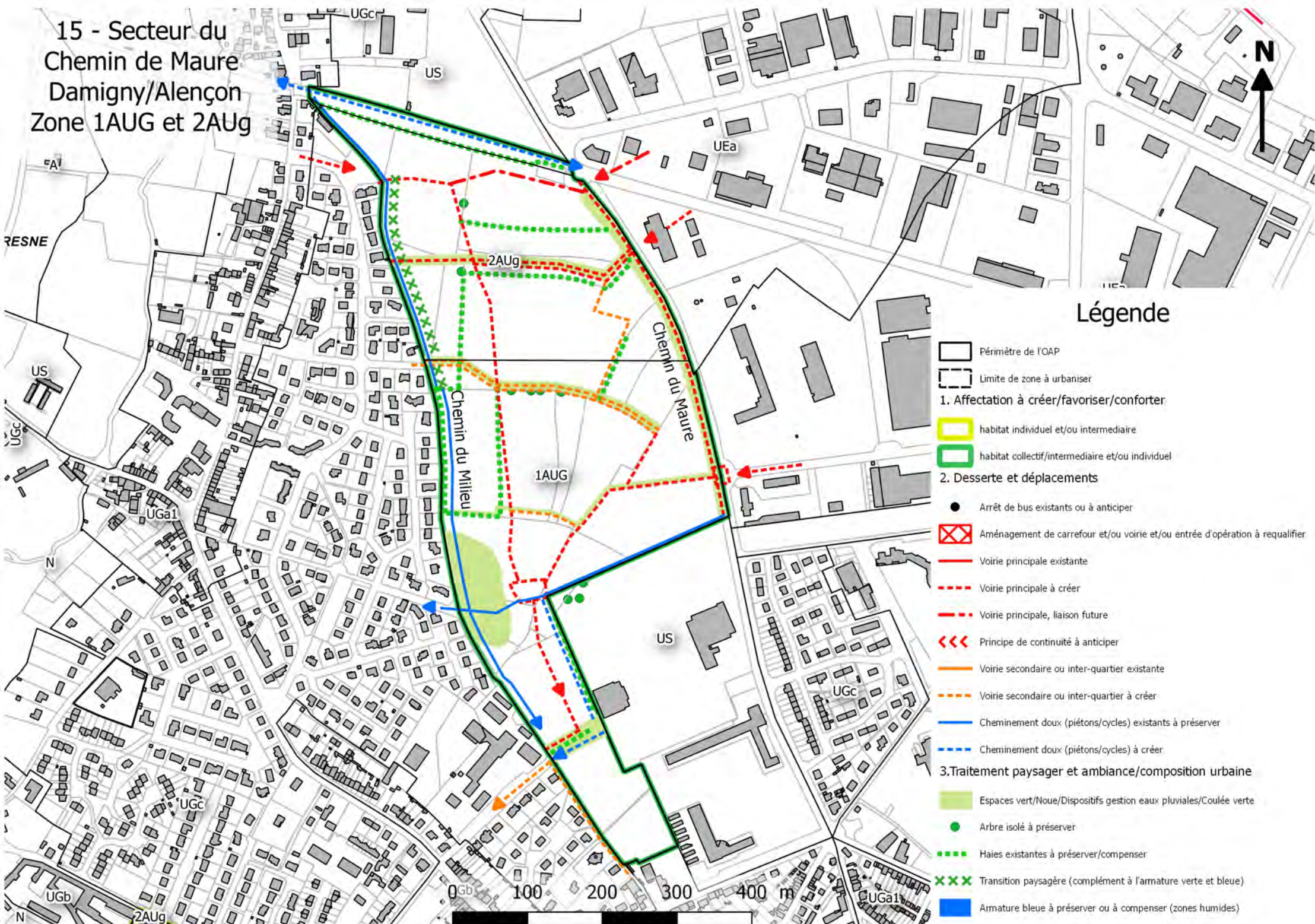
Hiérarchisation des voies :

- Voirie principale qui permet l'accessibilité au futur quartier, dessert les équipements, reçoit les circuits de transport en commun, de ramassage des Ordures Ménagères.
- Voirie secondaire qui permet de mailler le quartier et de desservir les îlots.
- Cheminements doux (piétons et vélos) qui constituent des cheminements sécurisés et directs vers les lieux d'intérêt (espaces verts, commerces et équipements du quartier, centre-ville, arrêts de bus, promenade, etc.)

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

15 - Secteur du Chemin de Maure Damigny/Alençon Zone 1AUG et 2AUG



DAMIGNY	
16	Montperthuis

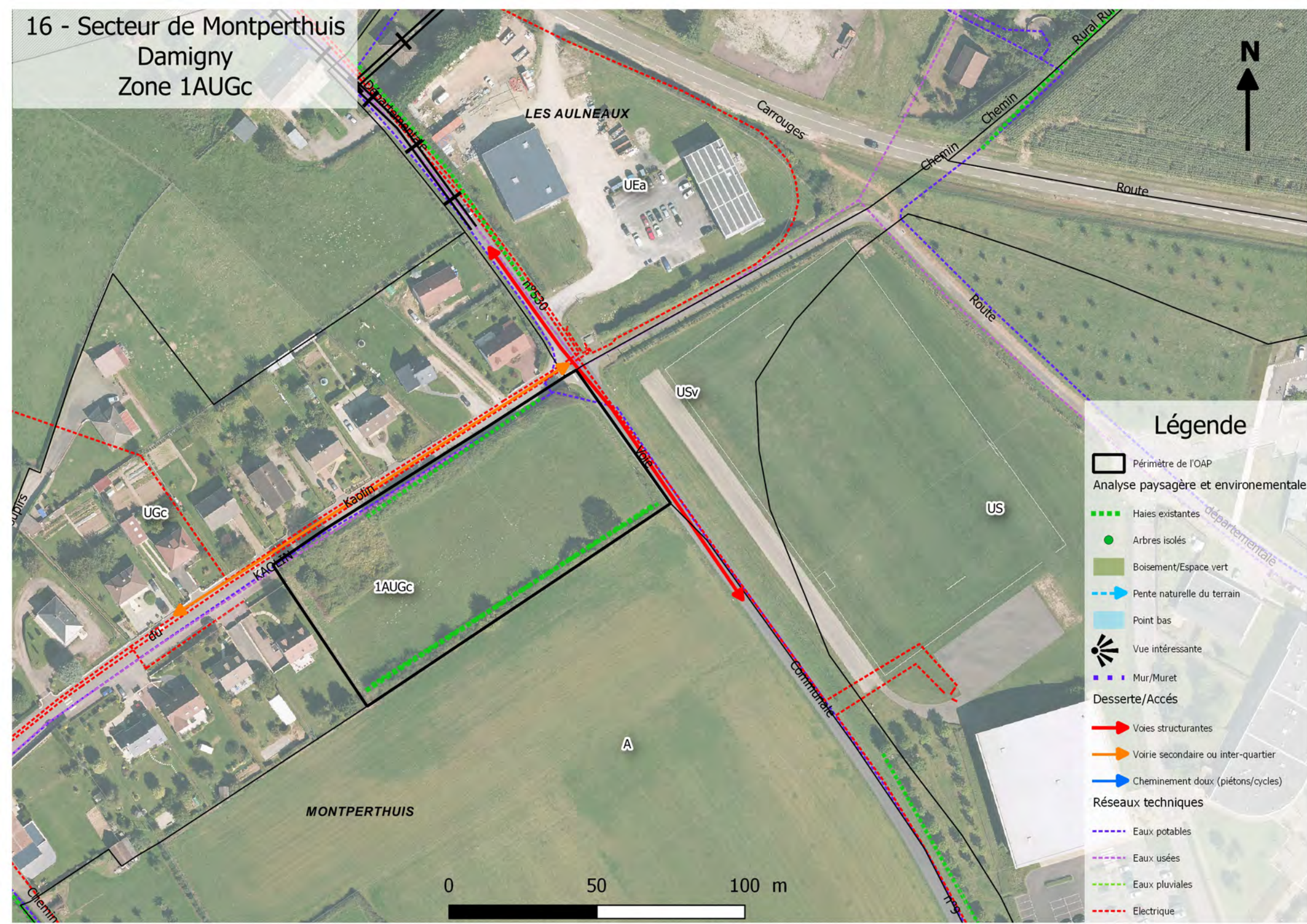
1. Etat initial du site :

Ce secteur est situé en partie est du village de Montperthuis, à proximité immédiate du pôle universitaire et de formation.



Contexte	Le terrain présente une vocation agricole (actuellement en herbage).
Zone	1AUGc
Surface de la zone	0.69 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Le site est à proximité immédiate d'un tissu de maisons individuelles qui s'étend le long de la rue du Kaolin. Le site se trouve à proximité du centre universitaire de Montfoulon.
Environnement paysager	Des haies viennent border la zone. Au Sud du site, cette haie permet de créer une transition avec l'espace agricole ouvert. La seule vue ouverte s'oriente vers le Nord Est, vers les terrains de sport.

16 - Secteur de Montperthuis
Damigny
Zone 1AUGc



Atouts du site	✓ Proximité des équipements ✓ Accessibilité du secteur
---------------------------	---

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'habitat.

Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 20 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

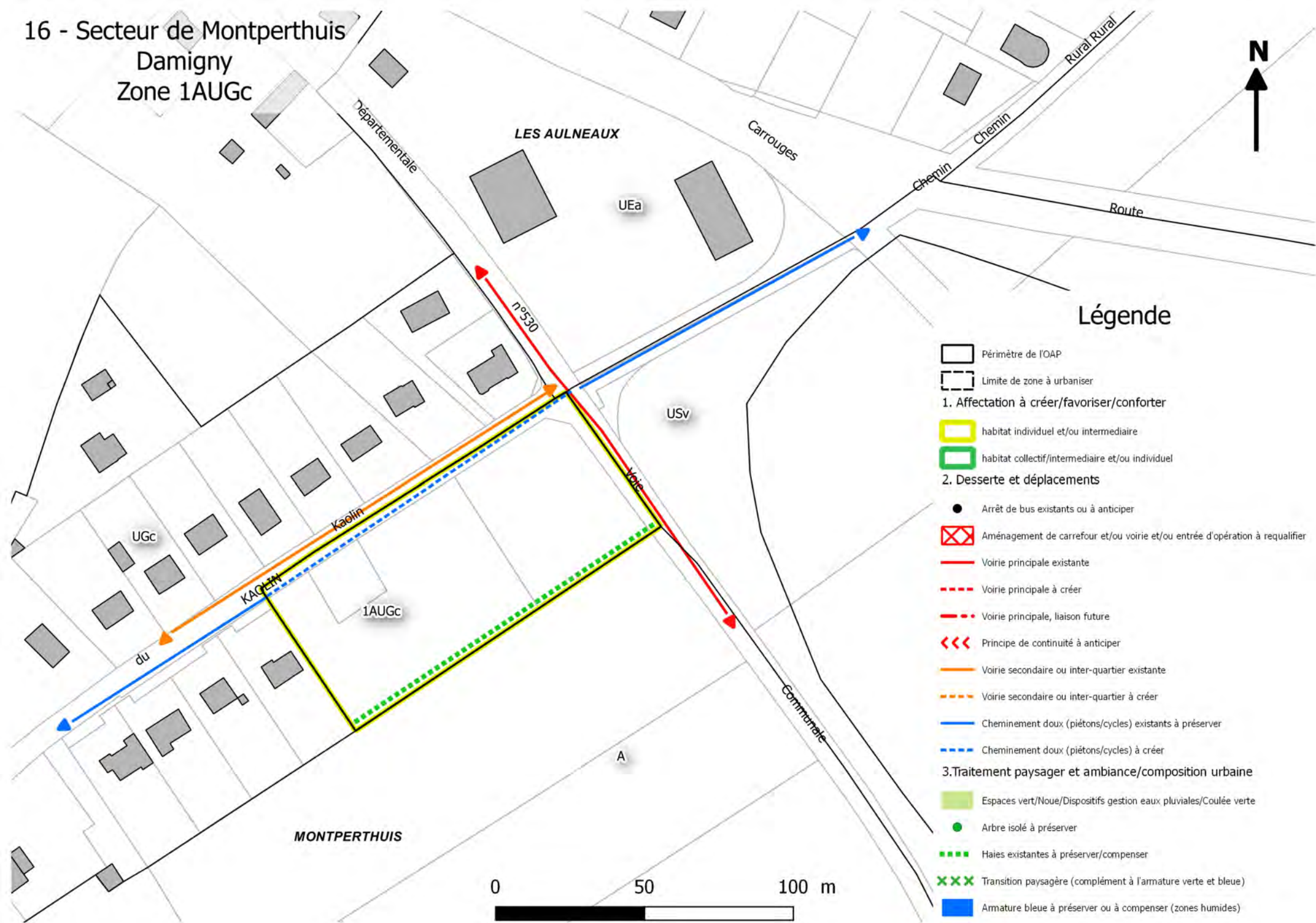
Les accès individuels s'opéreront à partir de la rue du Kaolin. Une continuité piétonne sera poursuivie le long de la rue du Kaolin jusqu'à la RD 530.

La haie en limite sud du terrain est à conserver pour opérer une transition avec l'espace agricole.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

16 - Secteur de Montperthuis
Damigny
Zone 1AUGc



DAMIGNY	
17	Les Fourneaux

1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe au Nord de la commune de Damigny, en extension du tissu pavillonnaire.



Contexte	Le secteur est actuellement à vocation agricole (herbage)
Zone	1AUGc
Surface de la zone	0.97 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Le site vient s'intégrer dans un tissu pavillonnaire, il n'est pas visible des axes routiers principaux. Un accès « voie sans issue » dessert actuellement la parcelle par l'ouest.
Environnement paysager	La parcelle est relativement confidentielle puisqu'elle ne donne pas directement sur des axes routiers fréquentés. Du fait de son intégration dans un tissu pavillonnaire, il existe assez peu de vues dégagées vers les espaces naturels ou agricoles.

17 - Secteur " Les Fourneaux "
Damigny
Zone 1AUGc

EBC

1AUGc

N



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Analyse paysagère et environnementale**
 - Haies existantes
 - Arbres isolés
 - Boisement/Espace vert
 - Pente naturelle du terrain
 - Point bas
 - Vue intéressante
 - Mur/Muret
- Desserte/Accès**
 - Voies structurantes
 - Voirie secondaire ou inter-quartier
 - Cheminement doux (piétons/cycles)
- Réseaux techniques**
 - Eaux potables
 - Eaux usées
 - Eaux pluviales
 - Electrique

0

50

100 m

Bellevue

(V.C. n°10)

Atouts du site	✓ Confidentialité du site
Contraintes du site	➤ Un seul accès de faible capacité

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'habitat.

Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 20 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

Les accès individuels s'opéreront à partir de la route d'Ecouvès, par l'impasse existante en partie ouest du terrain.

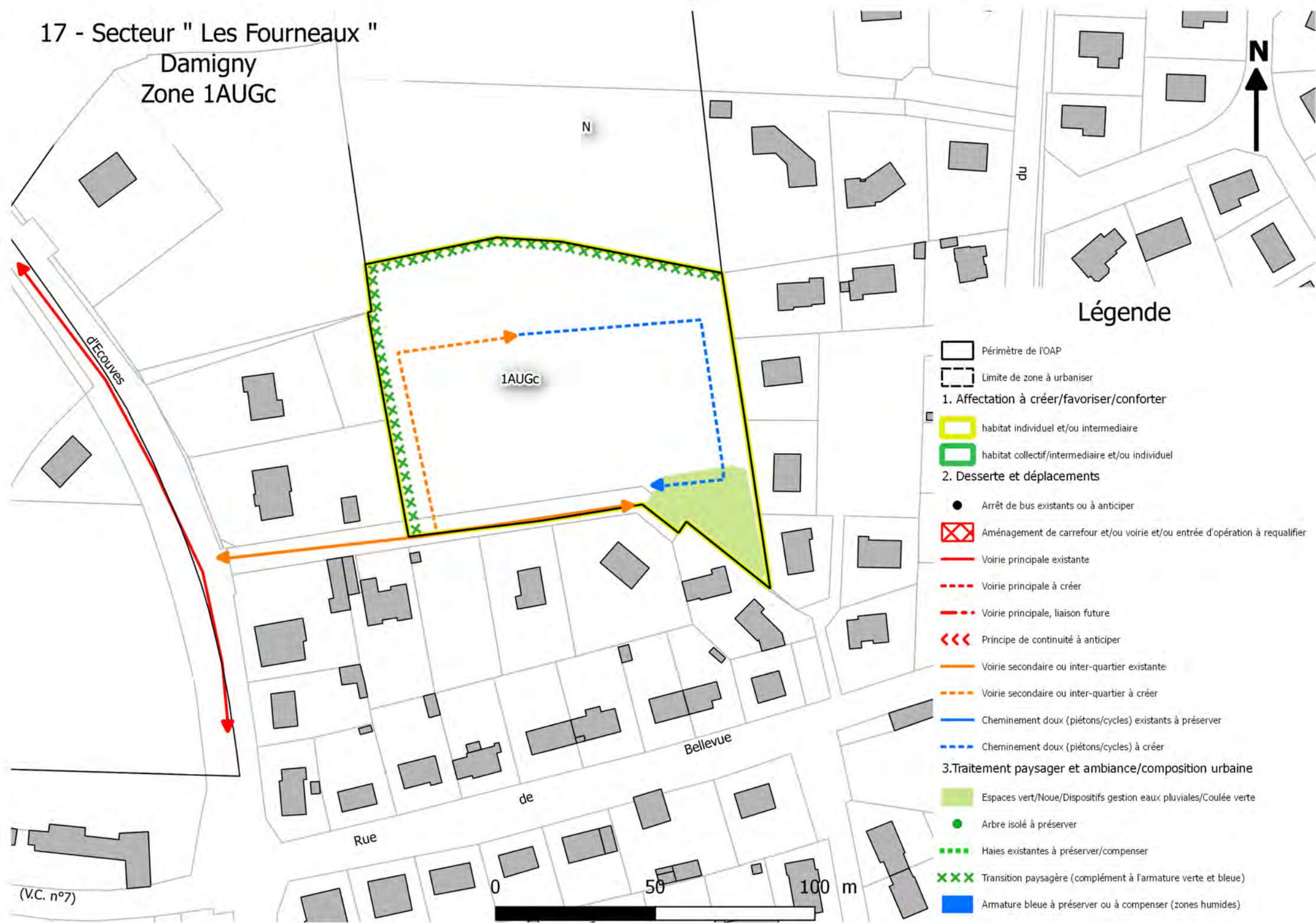
Des transitions paysagères sont à aménager aux pourtours de la zone.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

17 - Secteur " Les Fourneaux "

Damigny
Zone 1AUGc



ECOUVES	
18	La Cartaufrie (Radon)

1. Etat initial du site :

Le secteur de la Cartaufrie se situe au contact du tissu urbain à proximité immédiate des équipements et services implantés en cœur de bourg. Il se situe entre la route de la Pesantière et la rue d'Ecouves.



Contexte	Les terrains sont actuellement à usage agricole (culture).
Zone	1AUGc
Surface de la zone	1.73 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Ce site composé d'espaces agricoles cultivés ne présente pas d'intérêt écologique fort. Il est délimité au Nord par un tissu urbain linéaire d'habitat individuel. Il s'appuie à l'Est sur le tissu urbain du centre bourg.
Environnement paysager	La topographie du site est constituée d'une pente douce vers le sud avec une dépression en limite sud de l'opération. Cette dépression constitue un futur axe vert traversant Est-Ouest au cœur du site. Les lisières ne sont pas forcément bien confortées, alors qu'en arrière-plan, il existe des vues remarquables sur le massif forestier d'Ecouves. Au contraire, les vues vers les espaces agricoles sont dégagées vers le sud alors que la présence d'une haie bocagère constitue une limite visuelle vers l'Ouest. Cette haie bocagère s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation située au nord de la rue de la Pesantière et constitue une limite naturelle au projet d'aménagement urbain. Toutefois, ces vues sont perturbées par la présence de plusieurs lignes électriques qui traversent le cœur de la parcelle.

18 - Secteur de la Cartaufrie Ecouves (Radon) Zone 1AUGc

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Analyse paysagère et environnementale
 - Haies existantes
 - Arbres isolés
 - Boisement/Espace vert
 - Zones Humides
 - Pente naturelle du terrain
 - Point bas
 - Vue intéressante
 - Mur/Muret
- Desserte/Accès
 - Voies structurantes
 - Voirie secondaire ou inter-quartier
 - Cheminement doux (piétons/cycles)
- Réseaux techniques
 - Eaux potables
 - Eaux usées
 - Eaux pluviales
 - Electrique

0 50 100 150 200 m



Atouts du site	✓ Proximité aux équipements publics, services, commerces ✓ Vues intéressantes
Contraintes du site	➤ La présence d'une ligne électrique traversant le secteur ➤ La servitude de canalisations d'assainissement en limite Nord du site

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'accueil de logements individuels et intermédiaires.

Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 15 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

Le site est bien desservi par l'axe structurant composé par la RD 1, sachant que la rue d'Ecouves s'accroche directement à cet axe.

Des cheminements piétons sont présents en limite d'opération et des continuités devront être assurées à travers le site.

En outre, la collectivité souhaite aménager et sécuriser le carrefour à hauteur de la rue des Fraudières afin de marquer l'entrée de bourg et créer à terme un accès viaire sur le site depuis ce carrefour.

La composition du traitement paysager du projet urbain s'inscrit sur quatre axes :

- Conforter la haie bocagère située en limite ouest de la zone et assurer les transitions paysagères avec les espaces environnants,

- Valoriser la dépression par un espace vert jouant un rôle de régulation des eaux pluviales et espace récréatif,
- Assurer l'interface entre les espaces agricoles au sud-est par un traitement des lisières et assurer une transition paysagère,
- Conserver des ouvertures visuelles vers l'ouest.

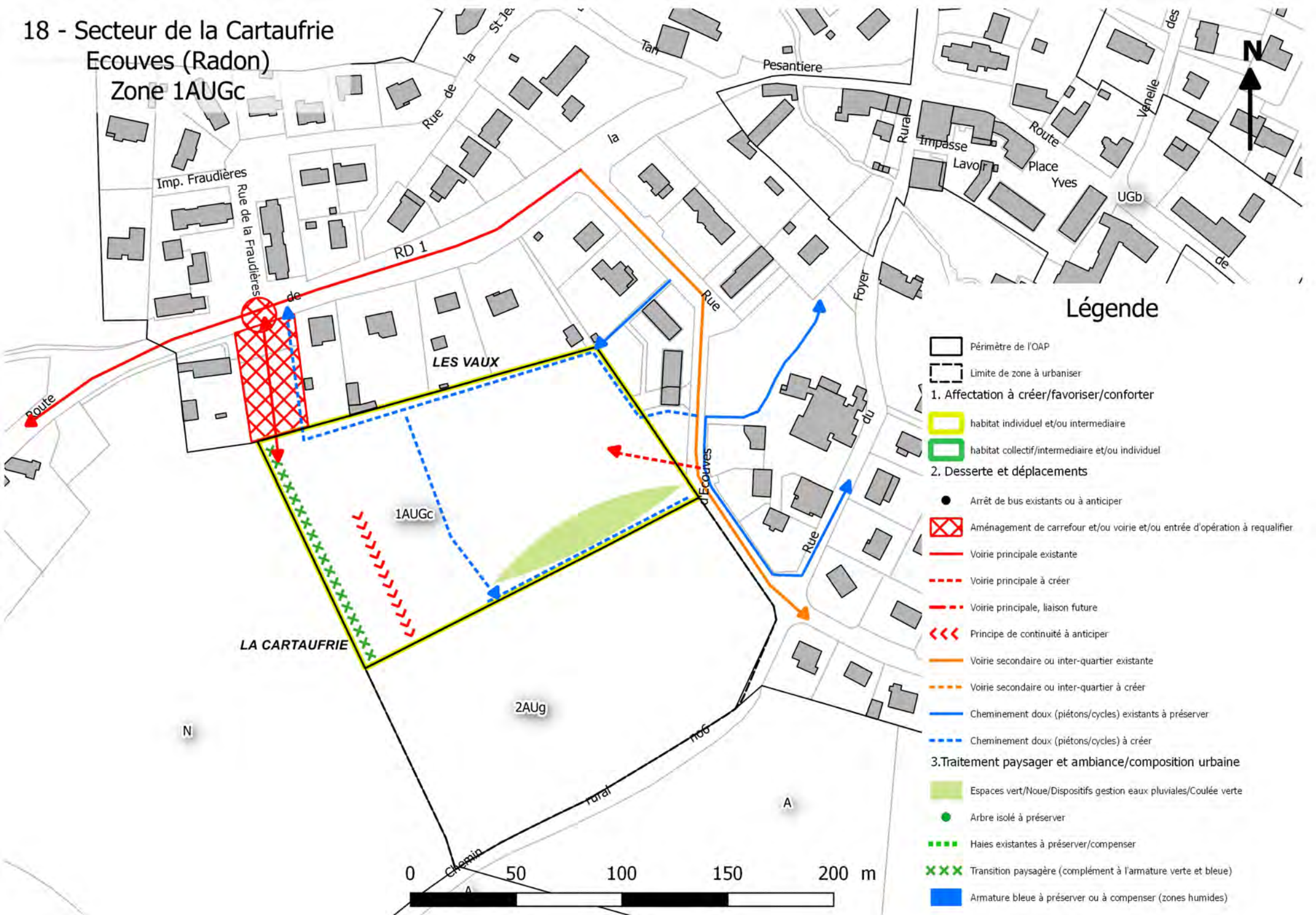
En raison d'une orientation favorable (versant orienté en pente douce vers le sud-est), le projet urbain prend en compte la course du soleil dans l'implantation du bâti. Pour l'ensemble du site, l'enjeu est de respecter un principe d'urbanisation permettant une orientation des constructions dans le sens Est-Ouest favorisant les apports énergétiques solaires. L'exposition des pièces principales au sud doit permettre de répondre aisément au critère de la réglementation thermique en vigueur.

Une attention particulière a donc été apportée à l'orientation des voies, cheminements afin d'optimiser l'implantation du bâti.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

18 - Secteur de la Cartaufrie Ecouves (Radon) Zone 1AUGc



HELOUP	
19	Le Clos – Chemin de l'Ardoisière

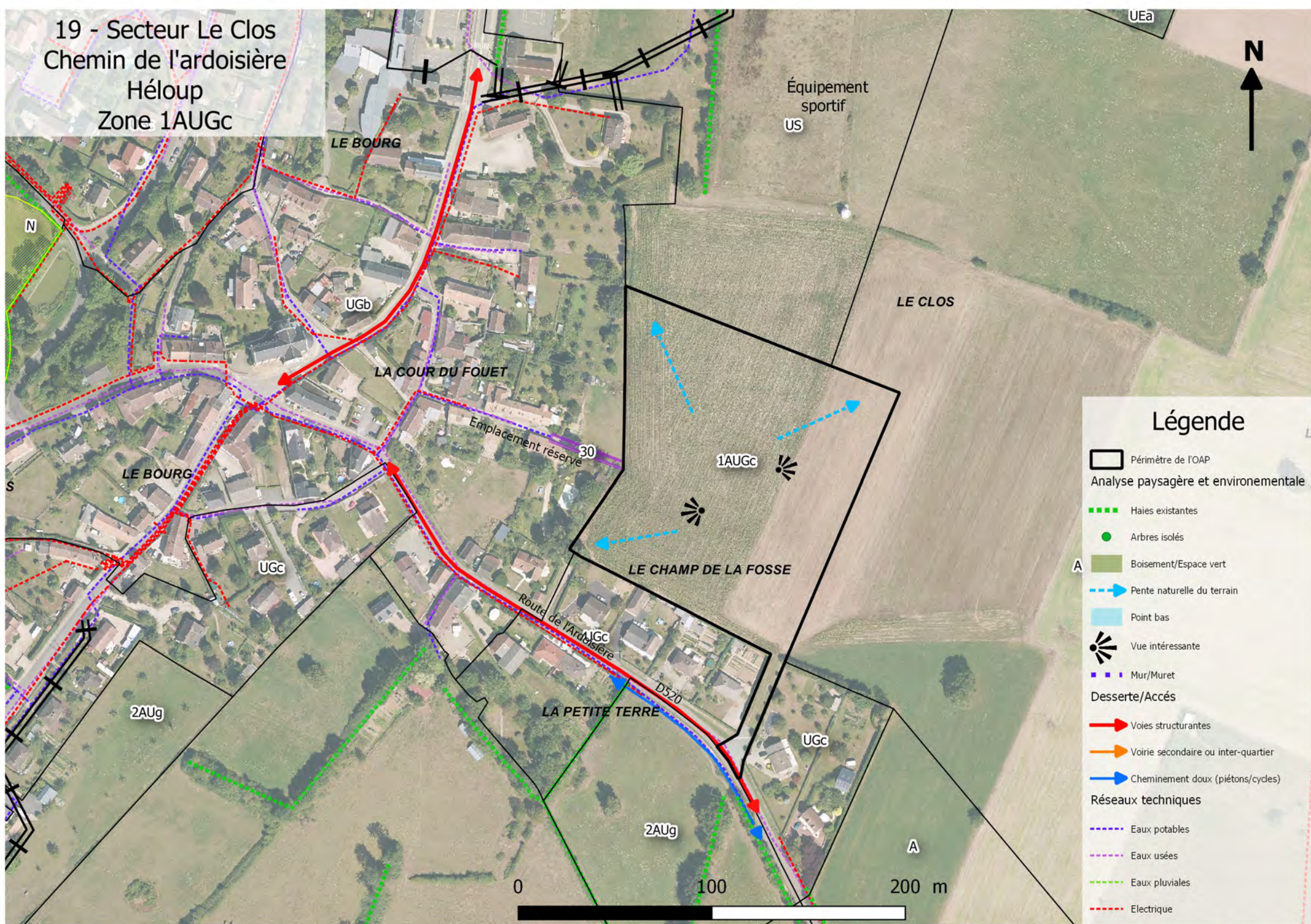
1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe Nord-Est du bourg d'Heloup. La zone n'est pas directement visible de l'espace public puisqu'elle se trouve en deuxième front de l'espace bâti.



Contexte	Ce secteur à usage agricole est délimité au Sud par un tissu linéaire d'habitat individuel et à l'Ouest par les fonds de jardin des habitations de centre bourg.
Zone	1AUGc
Surface de la zone	1.91 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Le secteur est bordé : - au Nord et à l'Est par des espaces à vocation agricole (culture), - à l'Ouest, par le tissu urbain ancien du centre bourg. - au Sud, par le tissu urbain moins dense d'habitat individuel qui s'étire le long la voie d'entrée d'agglomération, la D520.
Environnement paysager	L'ambiance paysagère est marquée à l'Ouest par la présence de jardins arborés à l'arrière des habitations. Les vues intéressantes sont orientées vers le Sud-Ouest sur le bourg mais aussi vers le Nord-Est qui offre des vues ouvertes sur l'espace agricole. Le point haut de la zone se trouve approximativement au milieu de la parcelle.

19 - Secteur Le Clos
Chemin de l'ardoisière
Héloup
Zone 1AUGc



Atouts du site	✓ La proximité aux équipements publics sportif et scolaire ✓ Le cadre urbain et paysager avoisinant
Contraintes du site	➤ Un accès unique depuis la RD 520

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'accueil d'habitat intermédiaire et individuel.

Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 15 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

Le site est desservi par l'axe structurant d'entrée d'agglomération, la route de l'ardoisière (RD520).

Le projet doit anticiper le développement vers le Nord à plus long terme en prévoyant d'éventuelles liaisons.

Un cheminement doux pourra être réalisé sur un espace qui relirait directement la zone au cœur de bourg.

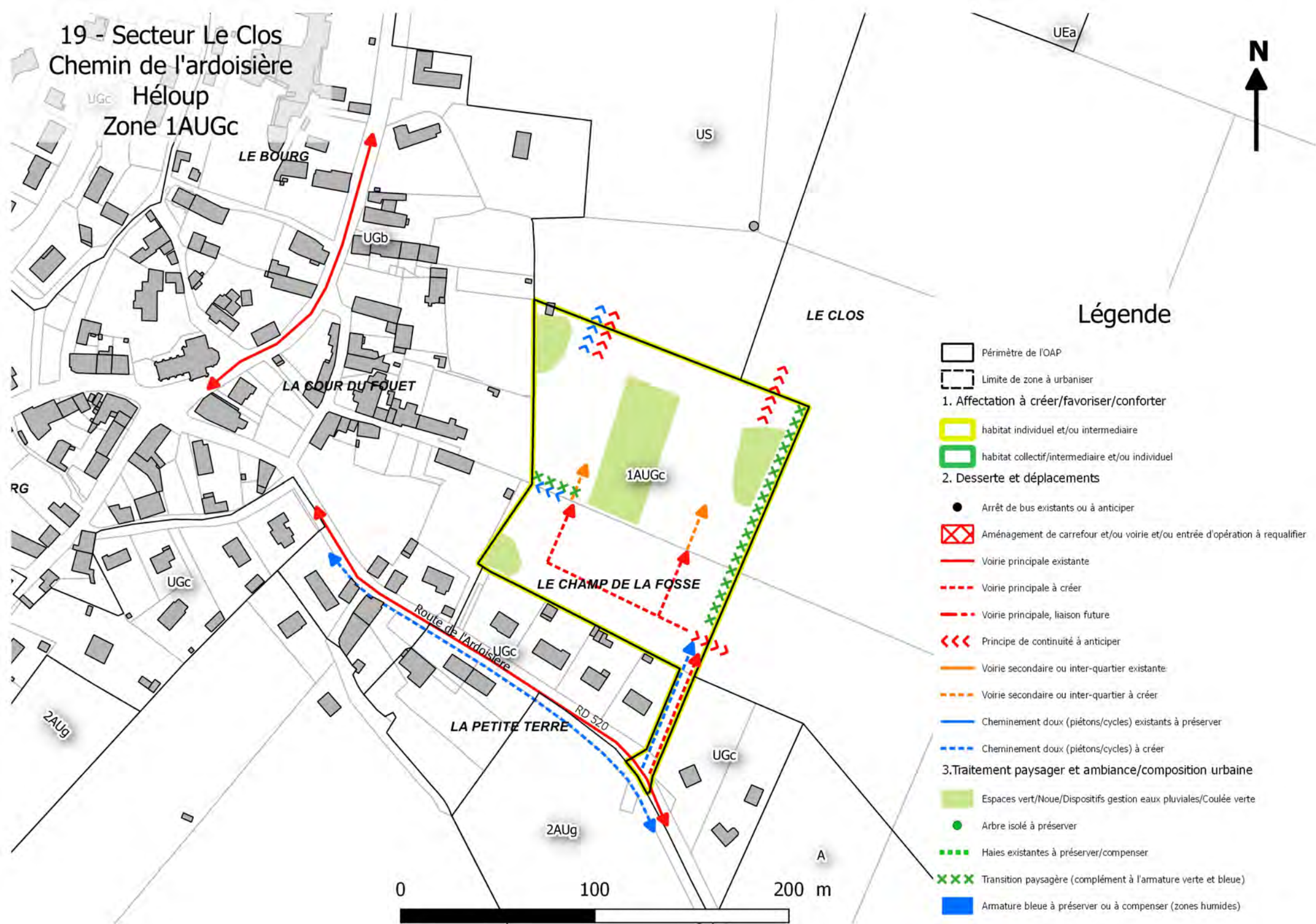
La composition urbaine et paysagère du projet s'inscrit selon les axes suivants :

- Conforter le tissu urbain de centre bourg et les liaisons douces notamment vers les équipements publics,
- Anticiper la liaison douce vers le centre bourg,
- Assurer une transition paysagère de l'interface avec l'espace agricole, notamment par un traitement de la lisière Est,
- Conserver les ouvertures visuelles vers le bourg et à l'Est.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

19 - Secteur Le Clos
Chemin de l'ardoisière
Héloup
Zone 1AUGc



LA FERRIERE BOCHARD	
20	Les Champs

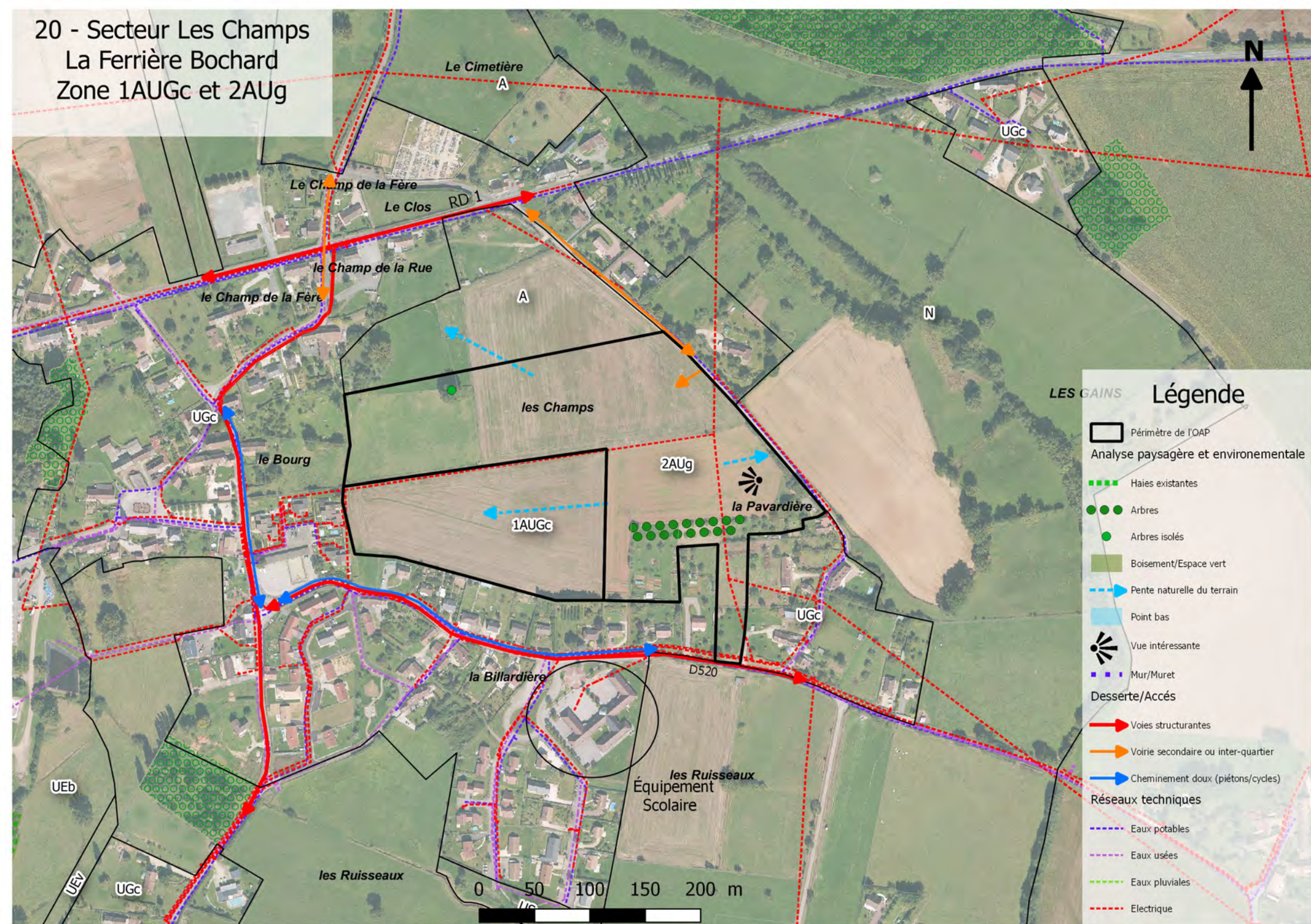
1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe en prolongement du bourg de la commune de La Ferrière Bochard.



Contexte	Les terrains sont actuellement à vocation agricole. La frange Sud Est est occupée par des jardins et vergers.
Zone	1AUGc + 2AUg
Surface de la zone	2.33 ha + 5.26 ha
Propriété	Fonciers public et privé.
Environnement urbain	Le secteur s'appuie sur le tissu urbain du centre bourg à l'Ouest et au Sud le long du tissu d'habitat individuel développé le long de la D520. Sur sa partie Est, la zone est longée par un chemin communal de faible dimension réservé aux riverains.
Environnement paysager	L'arbre isolé au sein du secteur marque par son amplitude le paysage. Les pentes naturelles du terrain sont orientées vers les extérieurs de la zone. Le point culminant du secteur se situe au centre et offre des vues intéressantes vers l'espace bocager au Nord-Est mais aussi vers le centre bourg au Sud-Ouest.

20 - Secteur Les Champs
La Ferrière Bochard
Zone 1AUGc et 2AUg



Atouts du site	✓ Proximité au cœur de bourg (des commerces, des services et de l'équipement scolaire). ✓ Vues intéressantes
Contraintes du site	➤ La présence d'une ligne électrique qui traverse le secteur d'Est en Ouest

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'habitat intermédiaire et individuel.

Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 15 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

La zone 1AUGc est desservie par deux accès depuis la RD520.

Des accès seront à prévoir afin d'anticiper les liaisons au Nord et à l'Est de la zone en vue des aménagements futurs.

La composition urbaine et paysagère s'inscrit selon les axes suivants :

- Prendre en compte la topographie pour s'assurer de l'intégration urbaine et la préservation des vues,

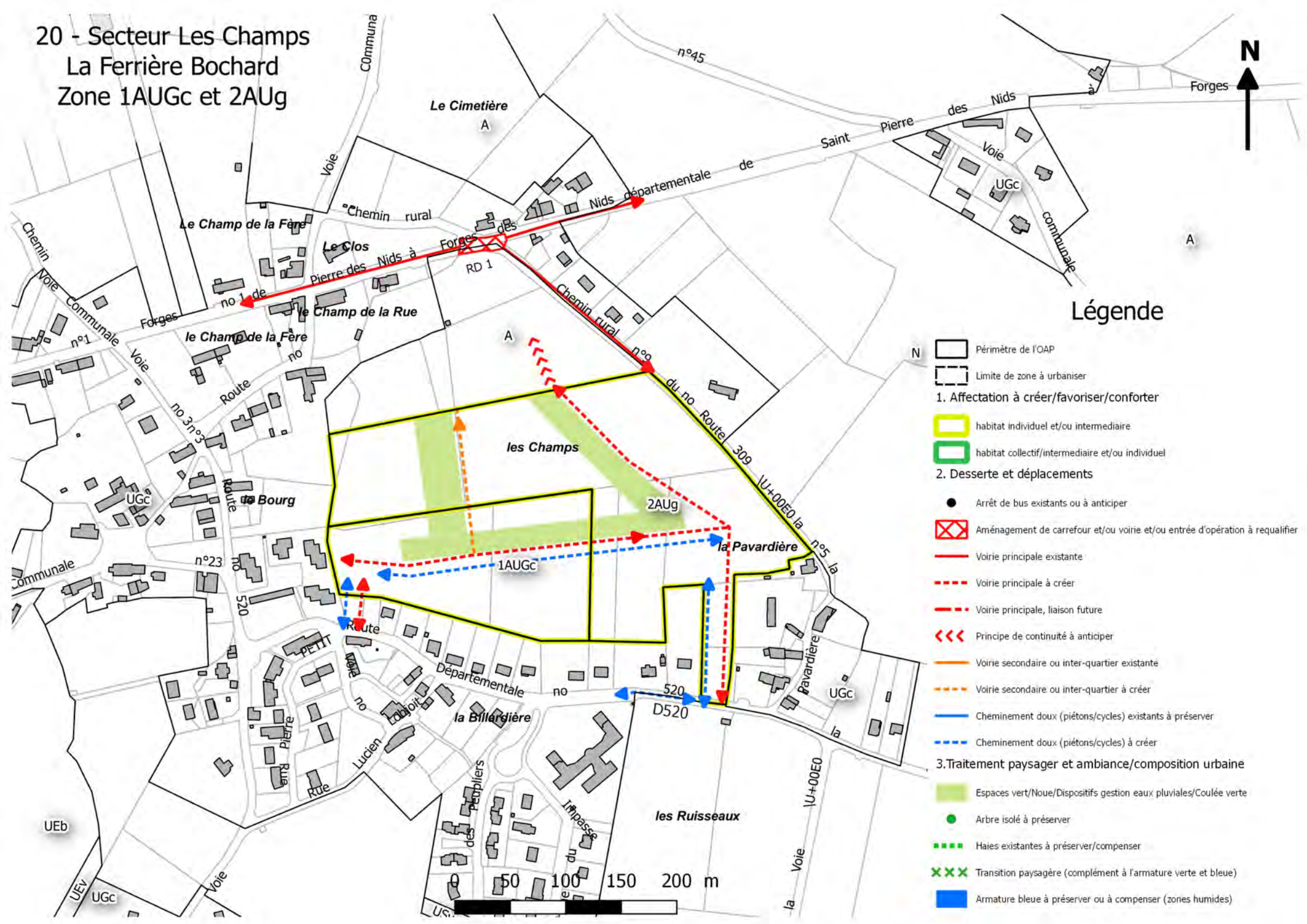
- valoriser les dépressions pour assurer une maille paysagère, jouant le rôle de régulation des eaux pluviales et accompagnant les liaisons douces.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

La partie en 2AUG sera à aménager en deux tranches successives minimum.

20 - Secteur Les Champs
La Ferrière Bochard
Zone 1AUGc et 2AUG



LA ROCHE MABILE	
21	La Grande Ouche

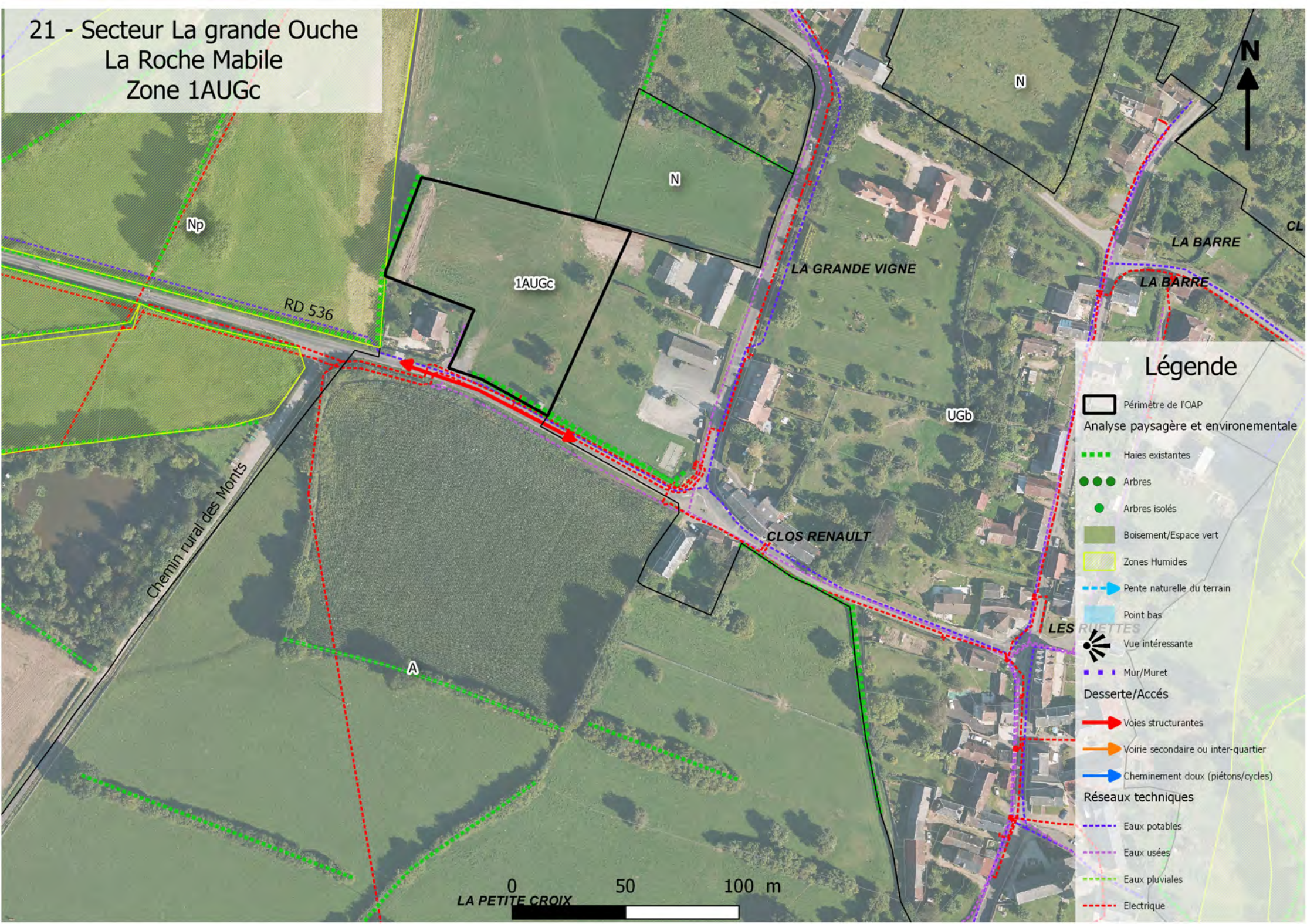
1. Etat initial du site :

La zone à urbaniser se situe à l'Ouest du bourg de la commune de la Roche Mabile.



Contexte	Le secteur est en continuité du bourg, à proximité de l'école et de la salle polyvalente communale. Il est desservi par la RD 536. Il est actuellement à usage agricole.
Zone	1AUGc
Surface de la zone	0.62 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Le secteur s'inscrit dans un paysage ouvert, en continuité du tissu urbain composé de maisons de centre bourg.
Environnement paysager	Le secteur s'inscrit dans un cadre bocager. Les pentes naturelles du terrain descendent vers l'Ouest de la zone.

21 - Secteur La grande Ouche
La Roche Mabile
Zone 1AUGc



Atouts du site	✓ Vues dégagées sur le bocage et le centre bourg et vers les coteaux boisés
---------------------------	---

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'habitat.

Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 15 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

Le site est desservi par la RD 536.

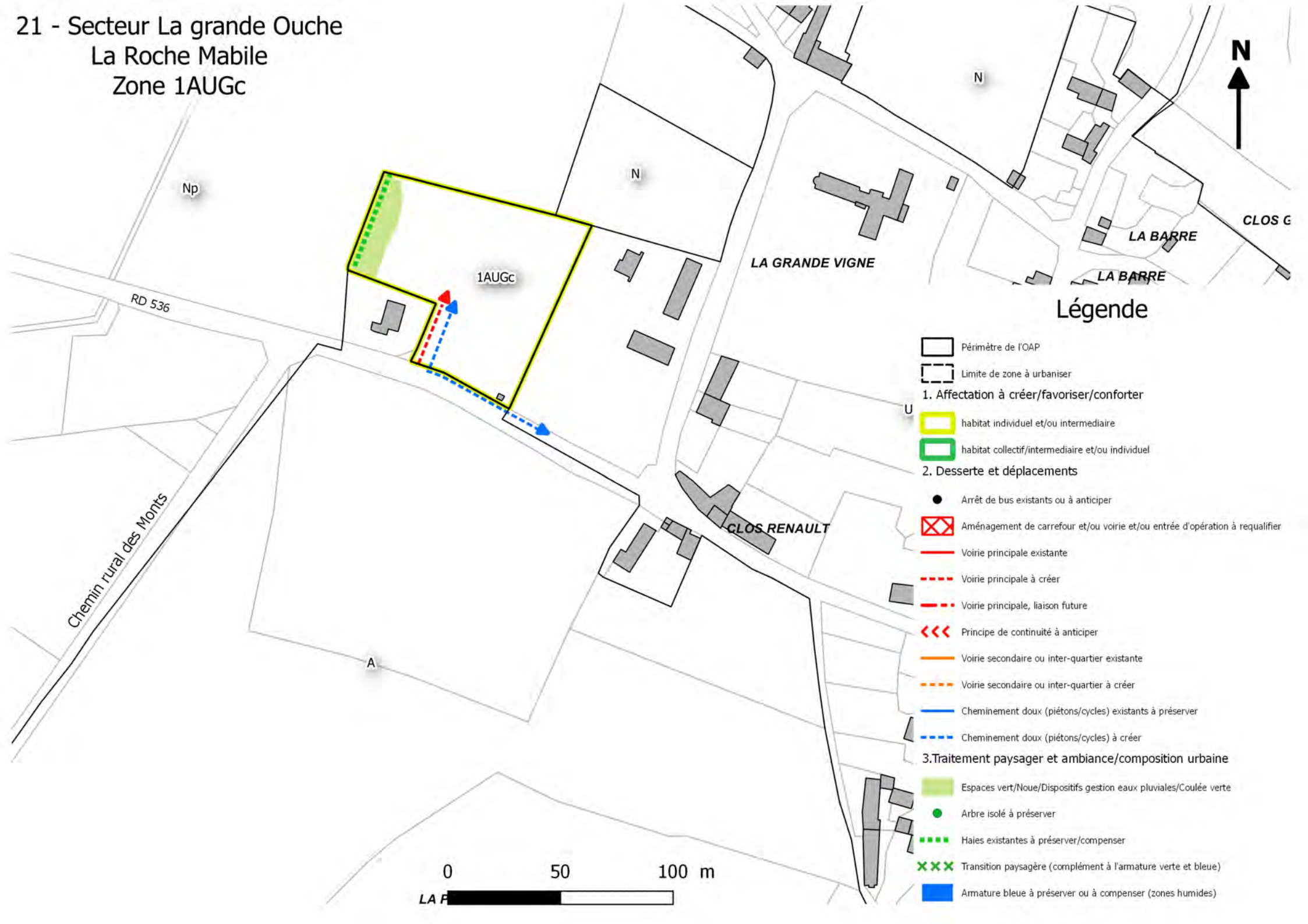
La composition du traitement paysager du projet urbain s'inscrit selon les axes suivants :

- Conforter l'ambiance bocagère et assurer des transitions paysagères avec les espaces agricoles environnants,
- Valorisation l'orientation favorable du secteur vers le Sud pour l'implantation des constructions favorisant les apports solaires.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

21 - Secteur La grande Ouche
La Roche Mabile
Zone 1AUGc



LARRE	
22	Le Bourg

1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe dans le bourg de Larré, proche du carrefour principal.



Contexte	Le secteur est actuellement à vocation agricole (herbage)
Zone	UGc
Surface de la zone	1.28 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Le site s'intègre en cœur de bourg, proche de la Mairie et de l'église. Les terrains situés autour du site sont occupés par des pavillons récents. Un espace de stationnement est aménagé à l'angle nord du terrain.
Environnement paysager	Le terrain est situé en contrehaut de la RD 31, ce qui le protège des nuisances liées à la route. La parcelle est nue et ne comprend pas d'éléments arborés.

22 - Secteur Le Bourg
Larré
Zone UGc



LA MARE RAMBOURG

LE BOURG

LA COUTURE

UGc

RD505

Rue de la Vallée

N

0

100

200 m

Légende

Périmètre de l'OAP

Analyse paysagère et environnementale

Haies existantes

Arbres isolés

Boisement/Espace vert

Pente naturelle du terrain

Point bas

Vue intéressante

Mur/Muret

Desserte/Accès

Voies structurantes

Voirie secondaire ou inter-quartier

Cheminement doux (piétons/cycles)

Réseaux techniques

Eaux potables

Eaux usées

Eaux pluviales

Electrique

Atouts du site	✓ Proximité des équipements et situation en cœur de bourg ✓ Bonne accessibilité
---------------------------	--

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'habitat.

Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 15 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

Les accès individuels s'opéreront à partir de la RD 505, et éventuellement de la rue de la Vallée (mais pour un accès individuel).

Une transition paysagère est à aménager le long de la RD 31.

4. Phasage

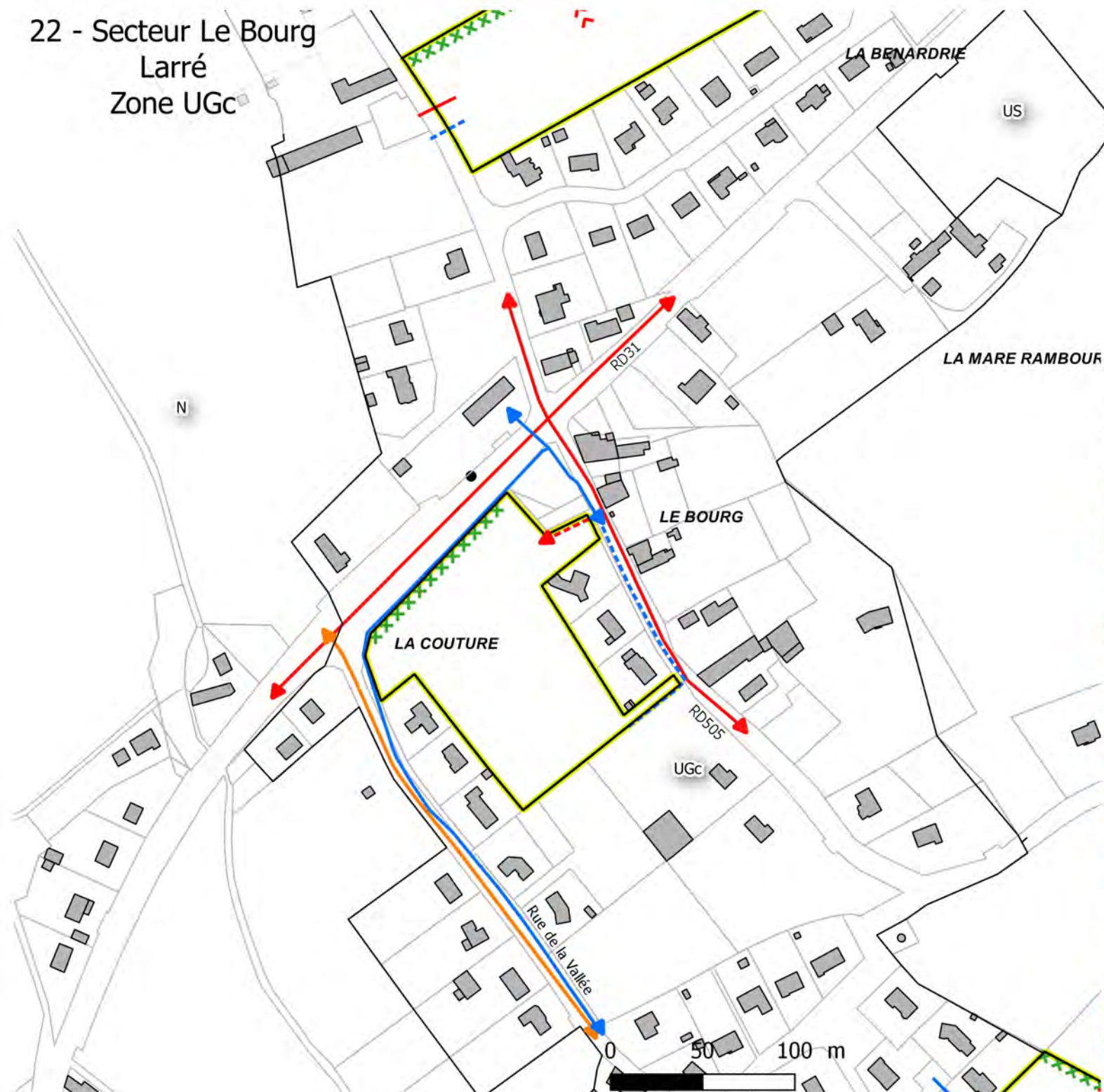
Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

22 - Secteur Le Bourg
Larré
Zone UGc



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Limite de zone à urbaniser
- 1. Affectation à créer/favoriser/conforter**
 - habitat individuel et/ou intermédiaire
 - habitat collectif/intermédiaire et/ou individuel
- 2. Desserte et déplacements**
 - Arrêt de bus existants ou à anticiper
 - Aménagement de carrefour et/ou voirie et/ou entrée d'opération à requalifier
 - Voirie principale existante
 - Voirie principale à créer
 - Voirie principale, liaison future
 - Principe de continuité à anticiper
 - Voirie secondaire ou inter-quartier existante
 - Voirie secondaire ou inter-quartier à créer
 - Cheminement doux (piétons/cycles) existants à préserver
 - Cheminement doux (piétons/cycles) à créer
- 3. Traitement paysager et ambiance/composition urbaine**
 - Espaces vert/Nouve/Dispositifs gestion eaux pluviales/Coulée verte
 - Arbre isolé à préserver
 - Haies existantes à préserver/compenser
 - Transition paysagère (complément à l'armature verte et bleue)
 - Armature bleue à préserver ou à compenser (zones humides)



LONRAI		
23	La Rangée	

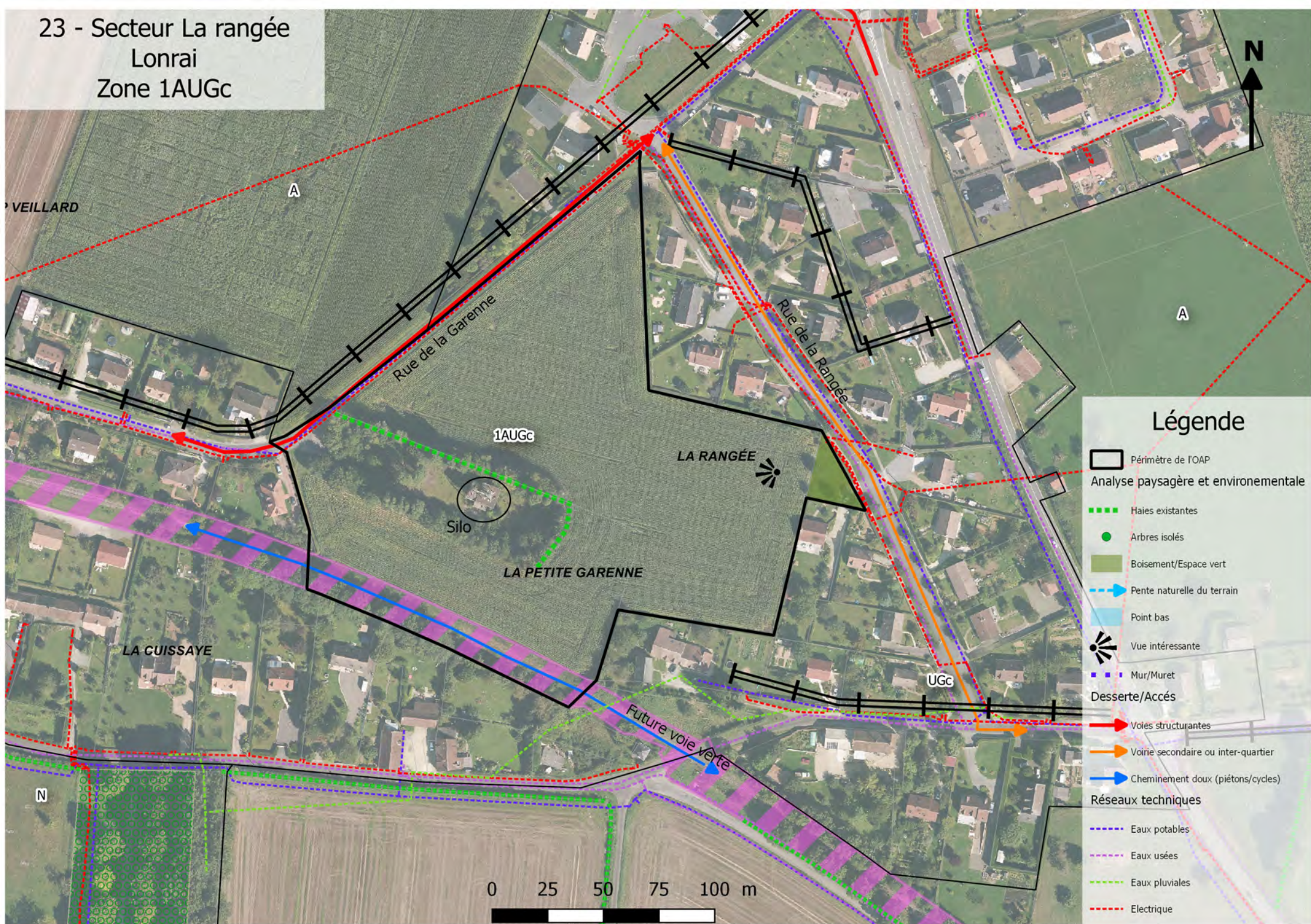
1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe au sein d'un quartier d'habitat individuel, au sud du Bourg de Lonrai.



Contexte	Le terrain a actuellement une vocation agricole (culture). Il existe au sein de cette zone un silo de stockage de produits agricoles qui n'est plus en activité.
Zone	1AUGc
Surface de la zone	3.18 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Le site est inséré dans un tissu urbain d'habitat individuel. Au Nord-Ouest, il est desservi par la rue de la Garenne et l'espace est ouvert sur la plaine agricole. Au sud, le terrain est longé par l'ancienne voie ferrée, qui va être aménagée en voie verte.
Environnement paysager	Ce terrain présente un espace arboré au cœur de la zone, un linéaire de haies de grandes hauteurs encercle et masque le site accueillant l'ancien silo agricole. La seule vue ouverte s'oriente vers la plaine et au lointain vers le coteau boisé du massif d'Ecoves.

23 - Secteur La rangée
Lonrai
Zone 1AUGc



Atouts du site	✓ Espace à caractère résidentiel
Contraintes du site	➤ Présence d'une ancienne activité

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'accueil d'habitat intermédiaire et individuel.

Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 15 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

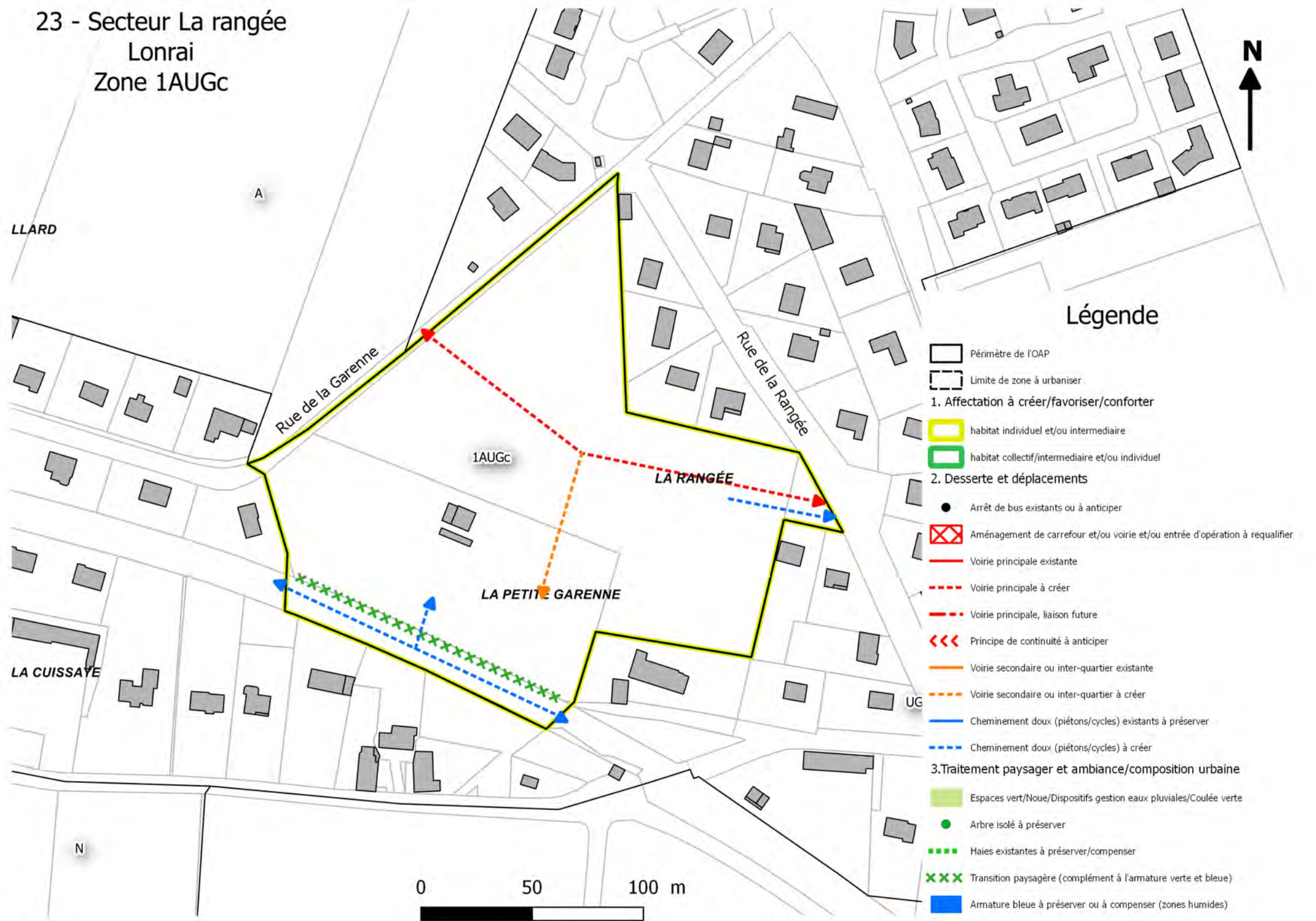
Le site est desservi par la Rue de la Garenne et pourrait être accessible depuis la rue de la Rangée. Le projet favorisera les liaisons inter-quartiers et les cheminements doux, notamment en connexion avec la future voie verte au Sud du secteur.

Une transition paysagère au Sud du secteur permettra de valoriser la future la voie verte.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

23 - Secteur La rangée
Lonrai
Zone 1AUGc



L'ORÉE D'ÉCOUVES	
24	Le Bourg (Saint Didier sous Ecouves)

1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe en cœur de bourg, entre l'école, la Mairie et le cimetière.



Contexte	Le secteur est constitué d'une prairie.
Zone	1AUGc
Surface de la zone	0.5 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	La parcelle se situe au principal carrefour du bourg, entre l'école, la Mairie et le cimetière.
Environnement paysager	Le terrain présente une légère déclivité vers le sud. La partie basse du terrain est aménagée en espace de stationnement, derrière le monument aux morts. Le terrain est bordé à l'ouest par un alignement d'arbres. La vue s'ouvre au sud vers le bocage et la forêt.

24 - Secteur Le Bourg
Saint Didier sous Ecouves
L'Orée d'Ecouves
Zone 1AUGc

Légende

-  Périmètre de l'OAP
- Analyse paysagère et environnementale
 -  Haies existantes
 -  Arbres isolés
 -  Boisement/Espace vert
 -  Pente naturelle du terrain
 -  Point bas
 -  Vue intéressante
- Desserte/Accès
 -  Voies structurantes
 -  Voirie secondaire ou inter-quartier
 -  Cheminement doux (piétons/cycles)
- Réseaux techniques
 -  Eaux potables
 -  Eaux usées
 -  Eaux pluviales
 -  Electrique

0 25 50 75 100 m

Atouts du site	✓ Localisation en cœur de bourg ✓ Proximité des équipements du bourg ✓ Les vues ouvertes vers le sud
Contraintes du site	➤ Absence de réseau d'assainissement collectif

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'habitat.

Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 15 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

L'accès au terrain s'opérera à partir de la pointe sud à mutualiser avec l'espace de stationnement.

Un espace vert commun sera aménagé dans la pointe sud, permettant de gérer les eaux pluviales le cas échéant et de valoriser les vues.

Les logements construits en partie sud devront présenter une façade valorisant l'espace public ouvert au sud.

4. Phasage

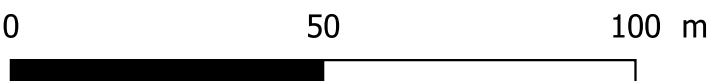
Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

24 - Secteur Le Bourg
Saint Didier sous Ecouves
L'Orée d'Ecouves
Zone 1AUGc



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Limite de zone à urbaniser
- 1. Affectation à créer/favoriser/conforter**
 - habitat collectif/intermédiaire et/ou individuel
 - habitat individuel et/ou intermédiaire
- 2. Desserte et déplacements**
 - Arrêt de bus existants ou à anticiper
 - Aménagement de carrefour et/ou voirie à requalifier/et/ou entrée d'opération à requalifier
 - Voirie principale existante
 - Voirie principale à créer
 - Voirie principale, liaison future
 - Principe de continuité à anticiper
 - Voirie secondaire ou inter-quartier existante
 - Voirie secondaire ou inter-quartier à créer
 - Cheminement doux (piétons/cycles) existants à préserver
 - Cheminement doux (piétons/cycles) à créer
 - Anticiper cheminement doux
- 3. Traitement paysager et ambiance/composition urbaine**
 - Espaces vert/Nouveaux/Dispositifs gestion eaux pluviales/Coulée verte
 - Arbre isolé à préserver
 - Haies existantes à préserver/compenser
 - Transition paysagère (complément à l'armature verte et bleue)
 - Armature bleue à préserver ou à compenser (zones humides)



MENIL ERREUX		
25	Le Haut Ménil	

1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe en 2^{ème} front dans le bourg de Ménil-Erreux.



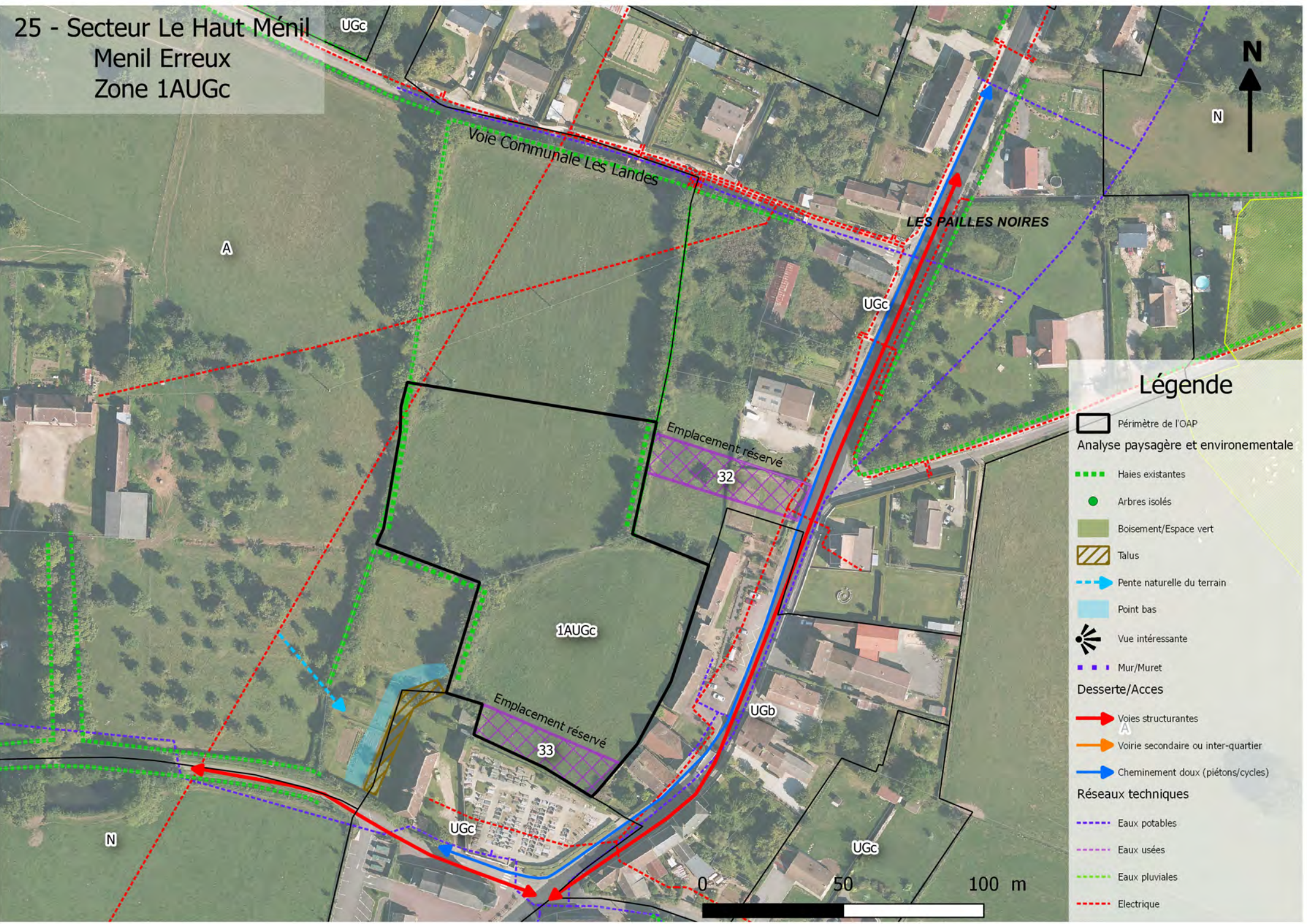
Contexte	Le terrain a actuellement une vocation agricole (herbage). Le site est relativement confidentiel étant situé en arrière du tissu bâti du centre bourg.
Zone	1AUGc
Surface de la zone	1.06 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Le site s'inscrit dans un tissu bâti de maisons de bourg anciennes qui délimite la frange Est. Au Nord, le tissu bâti est moins dense avec un habitat individuel. Des équipements publics sont présents au sud de la parcelle (église, cimetière, mairie).
Environnement paysager	Le site s'inscrit dans un environnement paysager et arboré avec la présence de haies bocagères qui délimitent le secteur et de verger à proximité.

25 - Secteur Le Haut Ménil
Menil Erreux
Zone 1AUGc



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Analyse paysagère et environnementale**
 - Haies existantes
 - Arbres isolés
 - Boisement/Espace vert
 - Talus
 - Pente naturelle du terrain
 - Point bas
 - Vue intéressante
 - Mur/Muret
- Desserte/Acces**
 - Voies structurantes
 - Voirie secondaire ou inter-quartier
 - Cheminement doux (piétons/cycles)
- Réseaux techniques**
 - Eaux potables
 - Eaux usées
 - Eaux pluviales
 - Electrique



Atouts du site	✓ Proximité du centre bourg et des équipements ✓ Un cadre naturel et paysager
Contraintes du site	➤ Une desserte à opérer vers la RD31 ➤ La présence de lignes électriques traversant le secteur

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'accueil d'habitat et d'un équipement public (aire de stationnement).

Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 15 logements par hectare pour la superficie de l'opération affectée à cet usage.

3. Dispositions qualitatives

Le site devra être desservi par la RD 31.

En outre, la commune de Ménil Erreux souhaite aménager une aire de stationnement au Sud en limite du cimetière. Un emplacement réservé est inscrit au PLUi pour la réalisation de ce projet.

La composition urbaine et paysagère du projet s'inscrit selon les axes suivants :

- S'assurer de la continuité urbaine avec le caractère du tissu urbain du centre bourg,

- s'assurer des connexions au centre bourg et vers les équipements publics,

- Valoriser l'ambiance bocagère et arborée environnante en confortant les éléments paysagers existants,

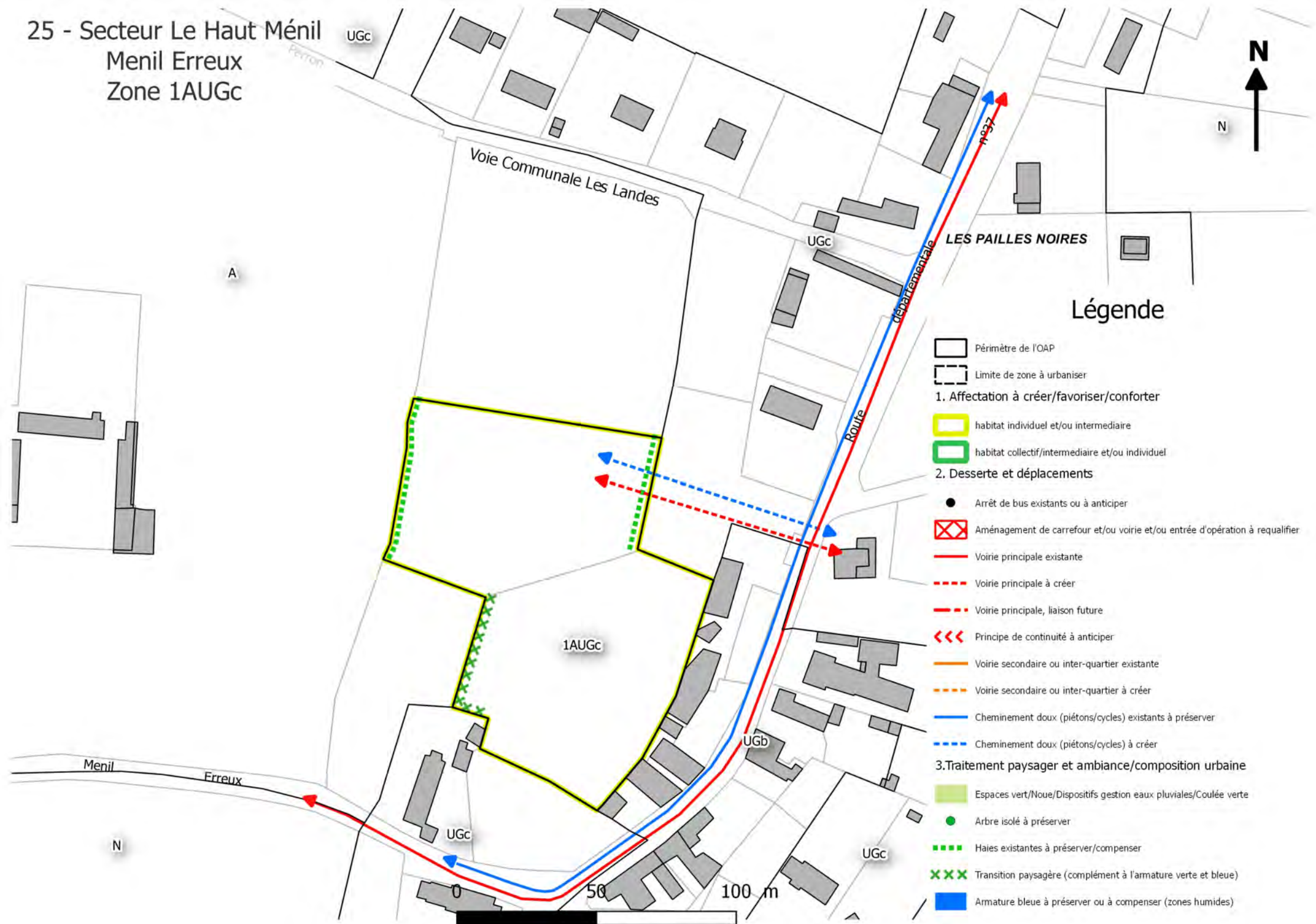
- Valoriser la pente du terrain et l'existence au Sud du secteur du fossé, et l'orientation favorable à l'implantation des constructions pour bénéficier des apports solaires,

- prendre en compte la présence de lignes électriques traversant le site.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

25 - Secteur Le Haut Ménil
Menil Erreux
Zone 1AUGc



MIEUXCE	
26	La Palière

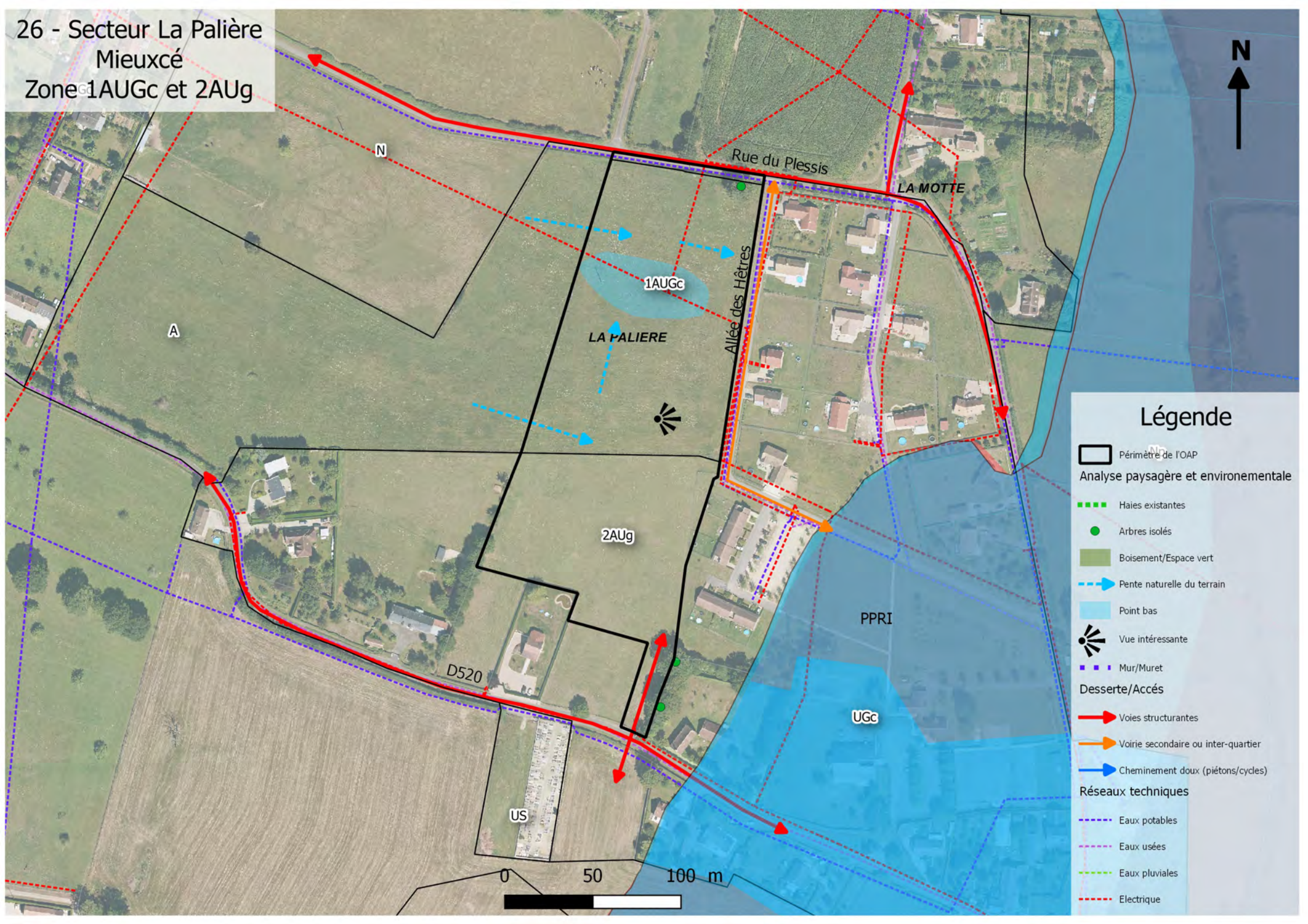
1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe en prolongement du bourg de Mieucxé.



Contexte	Les parcelles sont actuellement à vocation agricole (herbage) en continuité du centre bourg.
Zone	1AUGc et 2AUG
Surface de la zone	1.63 ha + 1.10 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Le secteur est desservi par deux voies, la rue du Plessis au Nord et la RD 520 au Sud. Il est délimité sur sa façade Est, par le nouveau quartier d'habitats intermédiaires et individuels « les Aulnes ». La limite Sud-Ouest est marquée par un tissu peu dense d'habitat individuel s'étirant sur la RD520.
Environnement paysager	Le site est traversé au Nord par une ligne électrique orientée Est/Ouest et Nord. Le point bas de la zone se trouve approximativement en dessous de cette ligne électrique. Les vues sont ouvertes, la plus intéressante est orientée vers le promontoire d'Hesloup à l'Est. Des arbres isolés marquent le paysage en entrée de site au Sud et au Nord.

26 - Secteur La Palière
Mieuxcé
Zone 1AUGc et 2AUg



Atouts du site	✓ Proximité du centre bourg
Contraintes du site	➤ Présence de lignes électriques traversant le site

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'accueil d'habitat intermédiaire et individuel.

Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 15 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

Le secteur est desservi depuis la rue du Plessis, au Nord et la RD 520 au Sud. Un troisième accès depuis le quartier des Aunes » est à créer permettant les liaisons inter-quartier. Cet axe permettra également l'accès au cœur de bourg et les connexions douces.

Enfin, des continuités et liaisons seront à anticiper vers l'Ouest afin de desservir les extensions futures.

Du fait de la présence de la ligne électrique et du point bas de la parcelle en dessous de celle-ci, la création d'une coulée verte susceptible de réguler les eaux pluviales notamment) permettrait de traiter cet élément et de privilégier les vues vers le bourg.

Le projet dans sa composition paysagère devra assurer l'interface avec l'espace agricole environnant et aménager une transition paysagère.

4. Phasage

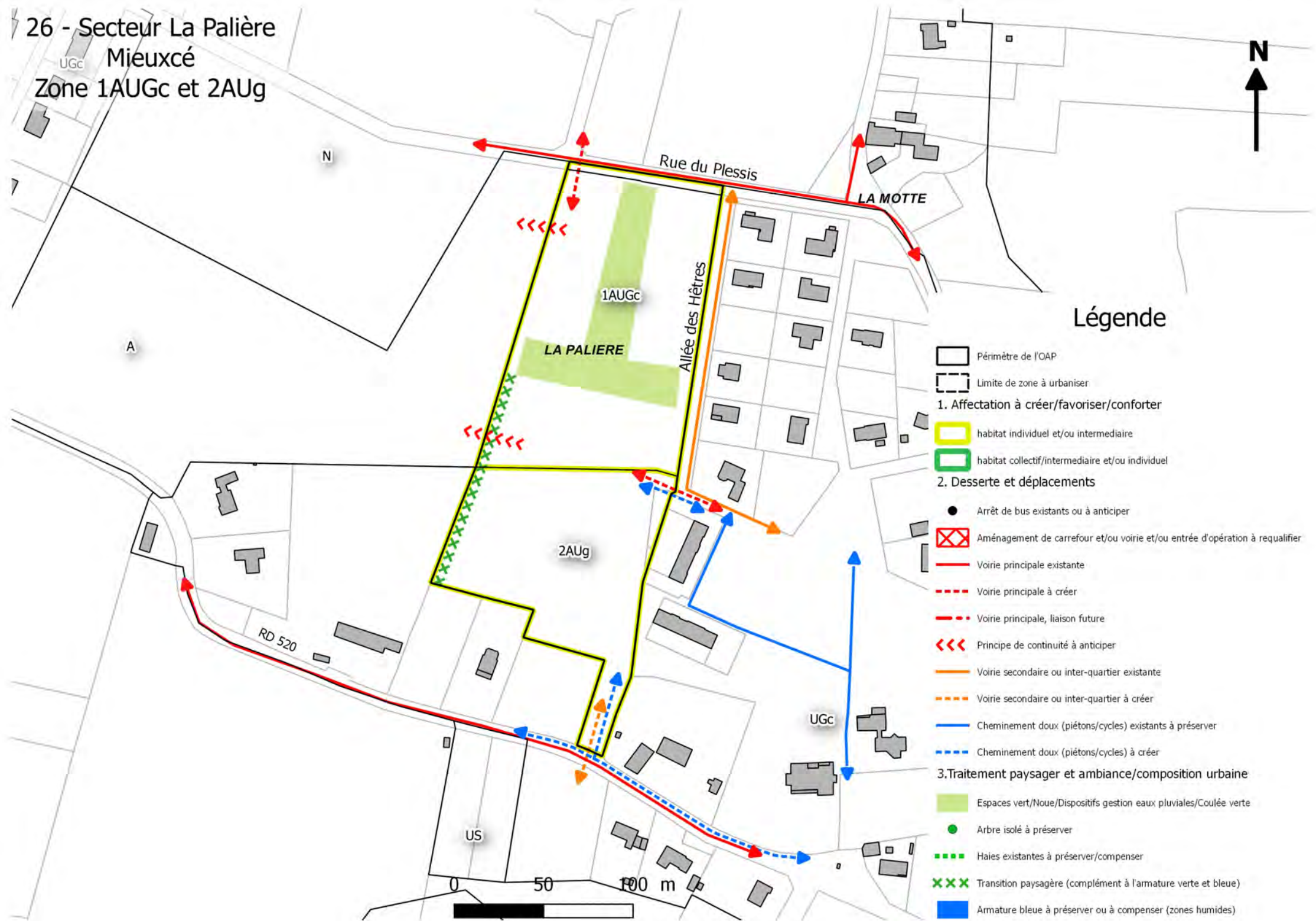
Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

26 - Secteur La Palière Mieuxcé Zone 1AUGc et 2AUg



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Limite de zone à urbaniser
- 1. Affectation à créer/favoriser/conforter**
 - habitat individuel et/ou intermédiaire
 - habitat collectif/intermédiaire et/ou individuel
- 2. Desserte et déplacements**
 - Arrêt de bus existants ou à anticiper
 - Aménagement de carrefour et/ou voirie et/ou entrée d'opération à requalifier
 - Voirie principale existante
 - Voirie principale à créer
 - Voirie principale, liaison future
 - Principe de continuité à anticiper
 - Voirie secondaire ou inter-quartier existante
 - Voirie secondaire ou inter-quartier à créer
 - Cheminement doux (piétons/cycles) existants à préserver
 - Cheminement doux (piétons/cycles) à créer
- 3. Traitement paysager et ambiance/composition urbaine**
 - Espaces vert/Noue/Dispositifs gestion eaux pluviales/Coulée verte
 - Arbre isolé à préserver
 - Haies existantes à préserver/compenser
 - Transition paysagère (complément à l'armature verte et bleue)
 - Armature bleue à préserver ou à compenser (zones humides)



PACÉ	
27	Les Noës

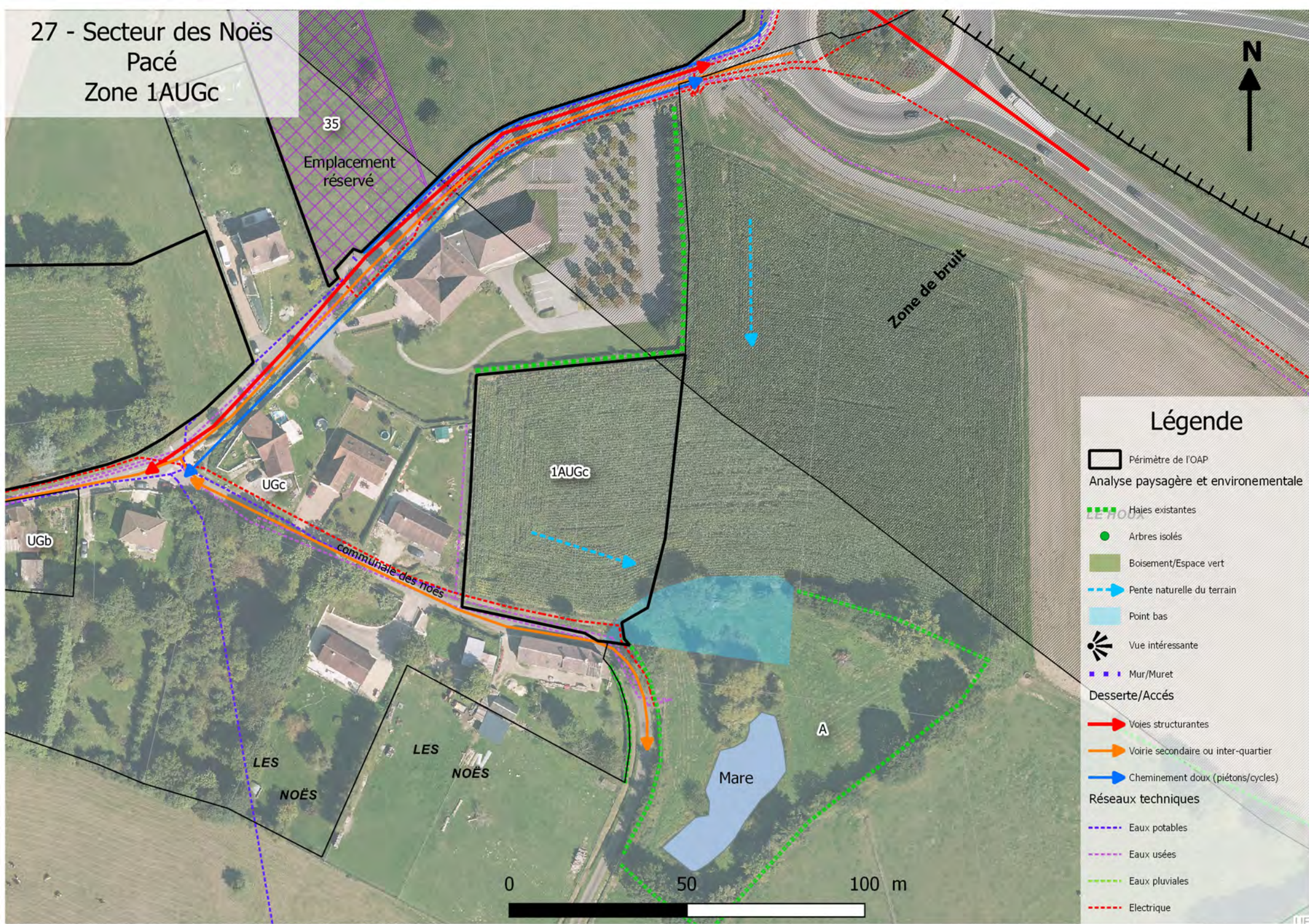
1. Etat initial du site :

Le secteur est situé en partie est du bourg de Pacé, au sud de la salle multifonctions communale du Houx.



Contexte	La parcelle est actuellement à vocation agricole.
Zone	1AUGc
Surface de la zone	0.41 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Le terrain est enclavé entre la salle multifonction / bibliothèque au nord et des habitations au sud et à l'ouest. Il est bordé à l'est par l'espace agricole. L'accès s'opère par la voie communale des Noës.
Environnement paysager	Le terrain présente une pente vers le sud-est. Il est bordé d'une zone humide et d'une mare au sud-est.

27 - Secteur des Noës
Pacé
Zone 1AUGc



Atouts du site	✓ Proximité du centre bourg et des équipements (salle multifonction, bibliothèque) ✓ Cadre naturel et paysager
-----------------------	---

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'habitat.

Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 15 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

L'accès au terrain s'opérera à partir de la voie communale des Noës. Un accès piéton pourra être aménagé vers la bibliothèque.

Il ne devra pas y avoir de nouvel accès automobile sur la RN 12.

Une transition paysagère est à aménager en partie est du terrain en limite de la parcelle agricole.

4. Phasage

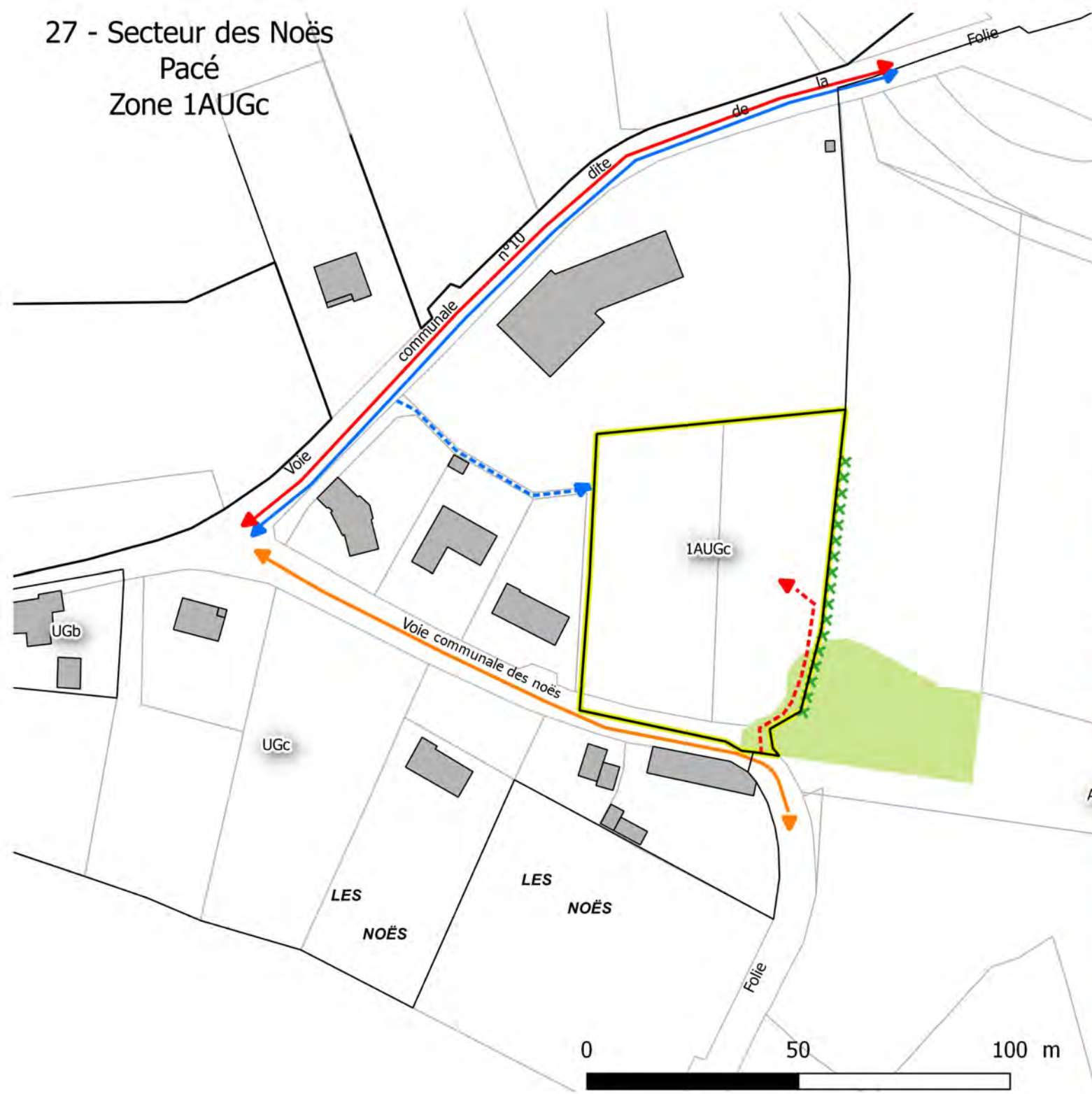
Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

27 - Secteur des Noës Pacé Zone 1AUGc



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Limite de zone à urbaniser
- 1. Affectation à créer/favoriser/conforter**
 - habitat individuel et/ou intermédiaire
 - habitat collectif/intermédiaire et/ou individuel
- 2. Desserte et déplacements**
 - Arrêt de bus existants ou à anticiper
 - Aménagement de carrefour et/ou voirie et/ou entrée d'opération à requalifier
 - Voirie principale existante
 - Voirie principale à créer
 - Voirie principale, liaison future
 - Principe de continuité à anticiper
 - Voirie secondaire ou inter-quartier existante
 - Voirie secondaire ou inter-quartier à créer
 - Cheminement doux (piétons/cycles) existants à préserver
 - Cheminement doux (piétons/cycles) à créer
- 3. Traitement paysager et ambiance/composition urbaine**
 - Espaces vert/Nouve/Dispositifs gestion eaux pluviales/Coulée verte
 - Arbre isolé à préserver
 - Haies existantes à préserver/compenser
 - Transition paysagère (complément à l'armature verte et bleue)
 - Armature bleue à préserver ou à compenser (zones humides)



PACÉ	
28	Le Bourg

1. Etat initial du site :

Le secteur est situé en entrée de bourg de Pacé, face à la salle multifonctions.



Contexte	Le site est actuellement à vocation agricole.
Zone	UGc et UGb
Surface de la zone	2.22 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Le terrain est situé face à la salle multifonctions. Il se poursuit à l'ouest à l'arrière du front bâti développé le long de la rue du Houx. Un emplacement est réservé face à la salle multifonctions pour créer un espace public et une liaison vers les équipements publics.
Environnement paysager	La zone est en partie impactée par les nuisances sonores générées par le trafic routier sur la RN 12.

28 - Secteur Le Bourg
Pacé
Zone UGc



A

Zone de Bruit

LE CHÊNE

RD522

LA GOUVRIE

RW12

Emplacement
Réservé

35

Rue de la Vallée

Rue du Houx

UGb

UGc

Chemin des Noës

1AUGc

LE HOUX

LES
NOËS

LES
NOËS

UGc

N

Impasse de la Violetterie

LA VIOLETTÉRIE

UGc

0

100

200 m

LES ESSARTS

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Analyse paysagère et environnementale
 - Haies existantes
 - Arbres isolés
 - Boisement/Espace vert
 - Pente naturelle du terrain
 - Point bas
 - Vue intéressante
 - Mur/Muret
- Desserte/Accès
 - Voies structurantes
 - Voirie secondaire ou inter-quartier
 - Cheminement doux (piétons/cycles)
- Réseaux techniques
 - Eaux potables
 - Eaux usées
 - Eaux pluviales
 - Electrique

Atouts du site	✓ Proximité du centre bourg et des équipements (salle des fêtes, bibliothèque) ✓ Cadre naturel et paysager
-----------------------	---

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'habitat.

Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 15 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

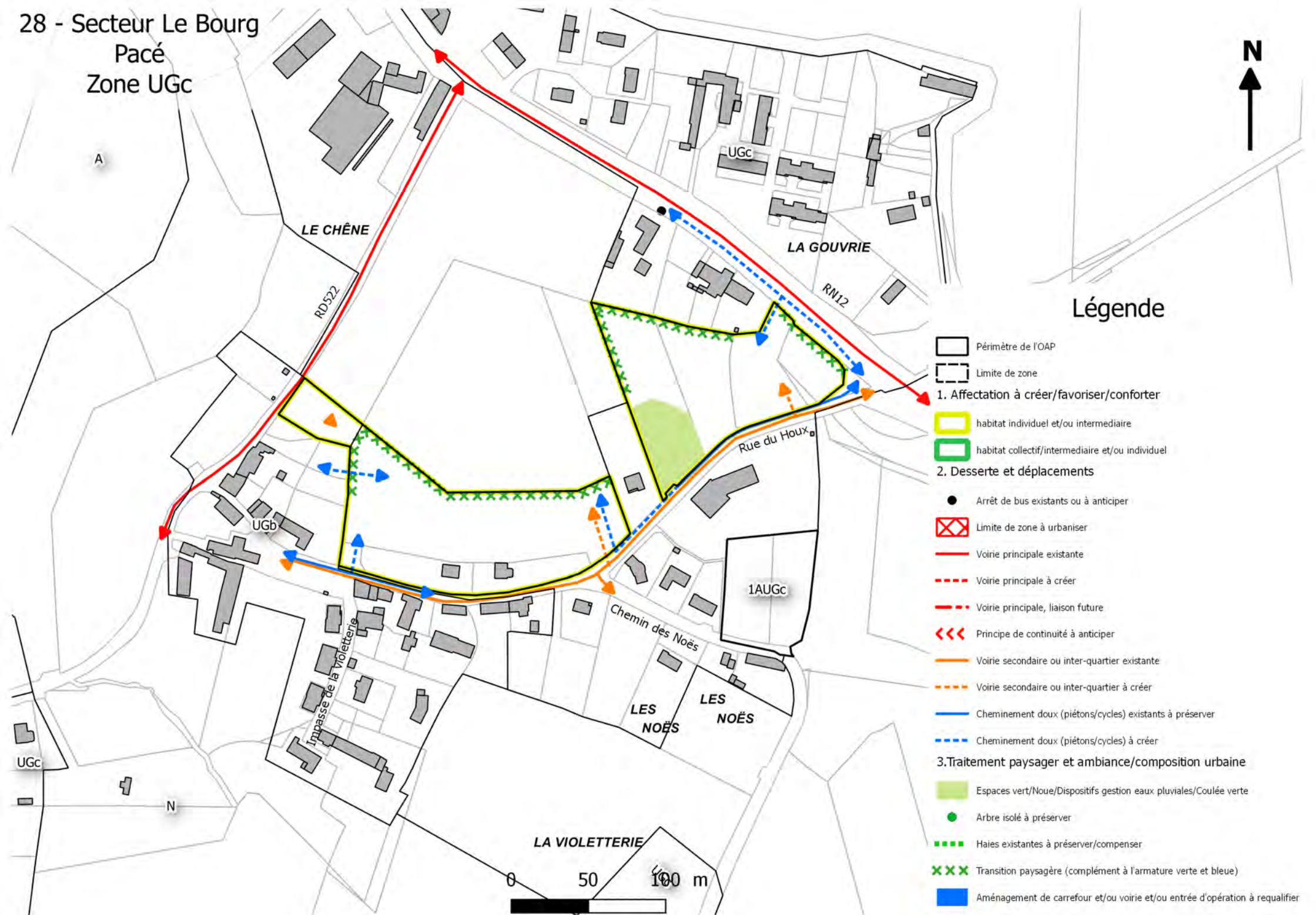
L'accès au terrain s'opérera à partir de la rue du Houx, face à la salle multifonctions pour le secteur est. Pour le secteur ouest, l'accès pourra s'opérer face au chemin des Noës. Un autre accès peut être aménagé sur la RD 522.

Une connexion piétonne pourra être aménagée face à l'impasse des Violetteries.

Une transition paysagère est à aménager en partie nord du terrain en limite de la parcelle agricole.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.



SAINT DENIS SUR SARTHON	
29	Paillard

1. Etat initial du site :

Le terrain est situé en partie ouest du bourg, entre la RN12 et l'ancienne voie de chemin de fer.



Contexte	Le terrain constitue actuellement une parcelle agricole.
Zone	1AUGc
Surface de la zone	0.38 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Le site est bordé par la route nationale 12. Cette parcelle est insérée entre deux maisons individuelles. Il est enclavé entre la RN 12 et l'ancienne voie de chemin de fer. Le site est couvert par la zone de bruit émanant de la nationale 12.
Environnement paysager	Le site est bordé au nord par l'alignement d'arbres le long de l'ancienne voie de chemin de fer. Il présente une légère pente en direction du sud.

29 - Secteur Paillard
Saint Denis sur Sarthon
Zone 1AUGc



LE CHAMP DE

LES ORJUS

Voie
ferré

1AUGc

LA CHAPELLE

R.N. n°2

Route

Nationale

n°12

de

Paris

PAILLARD

Zone de bruit

Paillard

tural dit

Rural

UGb

Np

0

50

100 m

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Analyse paysagère et environnementale
 - Haies existantes
 - Arbres isolés
 - Boisement/Espace vert
 - Pente naturelle du terrain
 - Point bas
 - Vue intéressante
 - Mur/Muret
- Desserte/Accès
 - Voies structurantes
 - Voirie secondaire ou inter-quartier
 - Cheminement doux (piétons/cycles)
- Réseaux techniques
 - Eaux potables
 - Eaux usées
 - Eaux pluviales
 - Electrique

Atouts du site	✓ Cadre paysager du site ✓ Accessibilité du site
Contraintes du site	➤ Nuisances dues à la proximité de la nationale 12

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'habitat.

Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 15 logements par hectare.

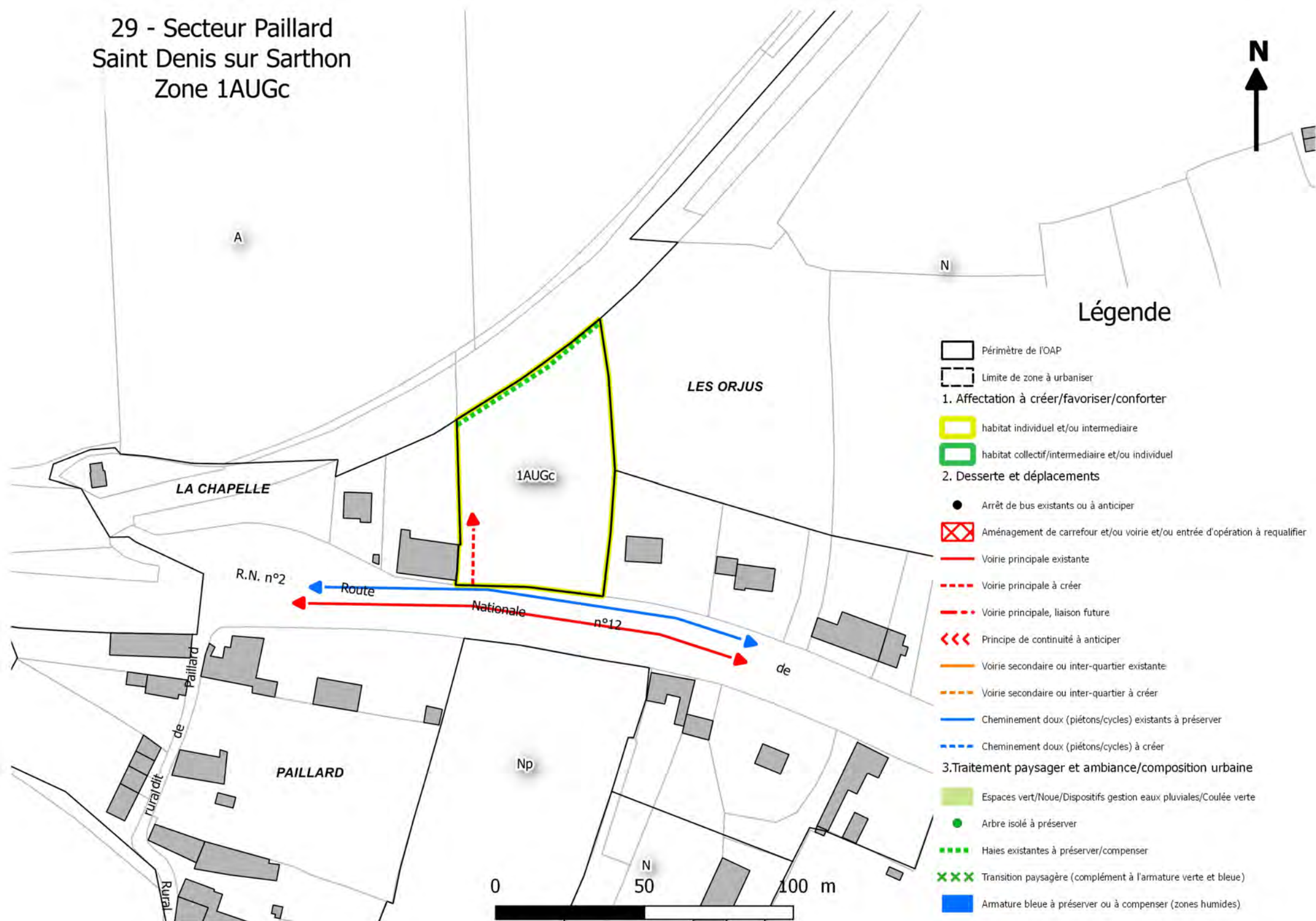
3. Dispositions qualitatives

L'accès sera groupé à partir de la RN 12. L'alignement d'arbres le long de l'ancienne voie de chemin de fer devra être conservé.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

29 - Secteur Paillard
Saint Denis sur Sarthon
Zone 1AUGc



SAINT DENIS SUR SARTHON	
30	Le Pré de Saint Denis

1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe au sud du bourg de la commune de Saint Denis sur Sarthon.



Contexte	Ce secteur est actuellement occupé en très grande partie par un terrain de sport, et un terrain à usage agricole, en limite Sud du centre bourg.
Zone	1AUGc
Surface de la zone	1.16 ha
Propriété	Foncier public et foncier privé
Environnement urbain	Le secteur s'inscrit dans un tissu d'habitat intermédiaire et individuel dans sa limite Nord. Il s'ouvre sur un espace naturel au Sud et surplombe la vallée du ruisseau de Mélivier. Au Nord-Ouest, les équipements publics (salle polyvalente, pôle de santé, aire de stationnement) sont accessibles depuis le site par un cheminement piéton (assez confidentiel). Le site est accessible depuis le quartier du Parc par ces trois voies en impasse.
Environnement paysager	Les vues intéressantes s'orientent à l'Est, vers le parc du château, et au Sud, sur les espaces naturels traversés par le ruisseau de Mélivier et sur l'Eglise. Le site est relativement plat et présente une pente naturelle vers la vallée du ruisseau de Mélivier.

30 - Secteur Le Pré de Saint Denis
Saint-Denis-sur-Sarthon
Zone 1AUGc



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Analyse paysagère et environnementale
 - Haies existantes
 - Arbres isolés
 - Boisement/Espace vert
 - Pente naturelle du terrain
 - Point bas
 - Vue intéressante
 - Mur/Muret
- Desserte/Accès
 - Voies structurantes
 - Voirie secondaire ou inter-quartier
 - Cheminement doux (piétons/cycles)
- Réseaux techniques
 - Eaux potables
 - Eaux usées
 - Eaux pluviales
 - Electrique

Atouts du site	✓ Proximité du centre bourg et de l'ensemble des équipements publics, commerces et services. ✓ Accessibilité du secteur
---------------------------	--

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'accueil d'habitat intermédiaire et individuel.

Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 15 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

Le secteur présente une bonne accessibilité depuis les trois voies en impasse.

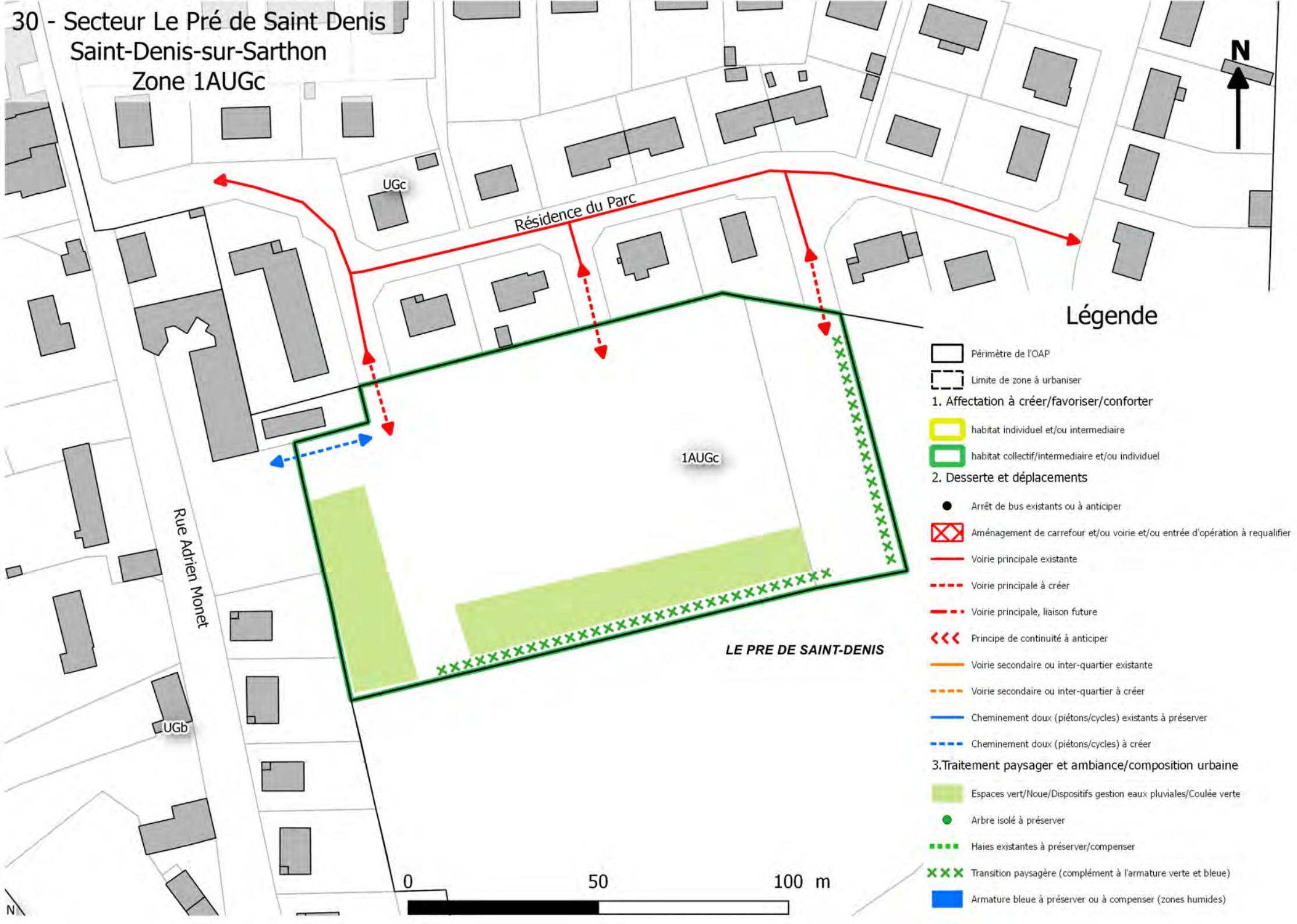
Le projet devra favoriser les connexions inter-quartier et la liaison douce vers la rue A. Moinet, à l'Ouest et le cheminement doux existant qui pourra être requalifié.

Le projet devra s'assurer de l'intégration urbaine et paysagère en raison de la topographie du site et préserver les ouvertures visuelles vers la vallée. L'espace naturel environnant devra être valorisé par le traitement des lisières et des transitions paysagères.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

30 - Secteur Le Pré de Saint Denis
Saint-Denis-sur-Sarthon
Zone 1AUGc



SAINT GERMAIN DU CORBEIS	
31	Le Petit Cassard

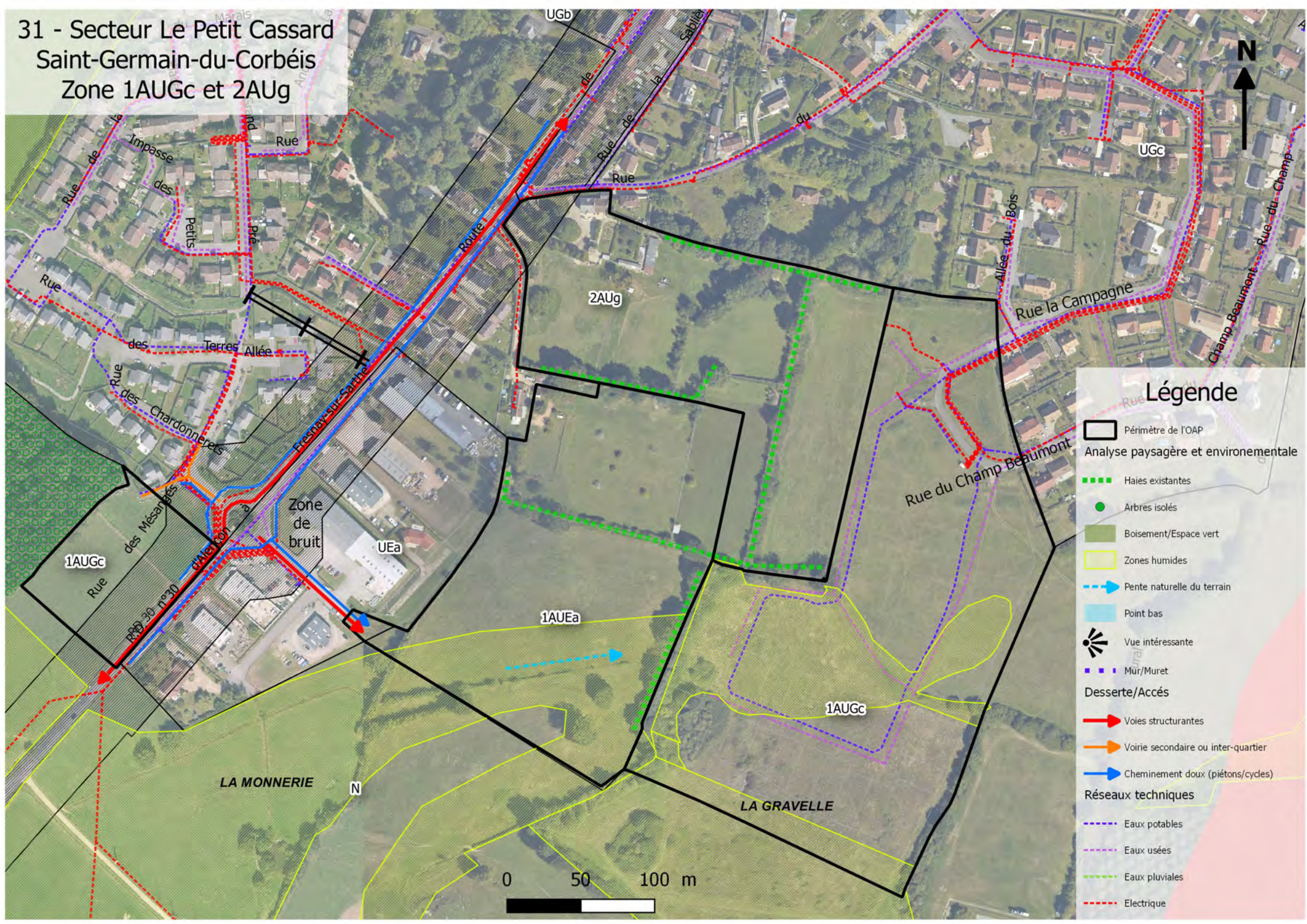
1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe au Sud de l'agglomération de la commune de Saint Germain du Corbéis.



Contexte	Le secteur s'inscrit en continuité Sud de l'agglomération. Elle se caractérise par une ambiance bocagère.
Zone	1AUGc et 2AUG
Surface de la zone	6.05 ha + 3.53 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Le site s'inscrit dans la continuité du tissu urbain et à vocation d'activités artisanales à l'ouest, délimité par la Route de Fresnay RD30). Il s'appuie au Nord – Nord/Est sur le quartier d'habitat individuel de la Gravelle. Au Sud, le site s'ouvre sur un espace naturel.
Environnement paysager	Le site se caractérise par la présence au sud d'une zone humide et un maillage de haies.

31 - Secteur Le Petit Cassard
Saint-Germain-du-Corbéis
Zone 1AUGc et 2AUg



Atouts du site	✓ Proximité des équipements, commerces, services.
Contraintes du site	➤ L'accessibilité

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'accueil d'habitat intermédiaire et individuel.

Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 20 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

La composition urbaine et paysagère du projet s'inscrit selon les axes suivants :

- une programmation par étapes du développement avec une première phase portant sur la partie Est du secteur, desservi depuis le quartier de la Gravelle,

- l'accès au site depuis la rue la campagne et l'anticipation des liaisons inter-quartiers vers l'Ouest (Phase 2) et le Sud du secteur (permettant une liaison vers la RD 30),

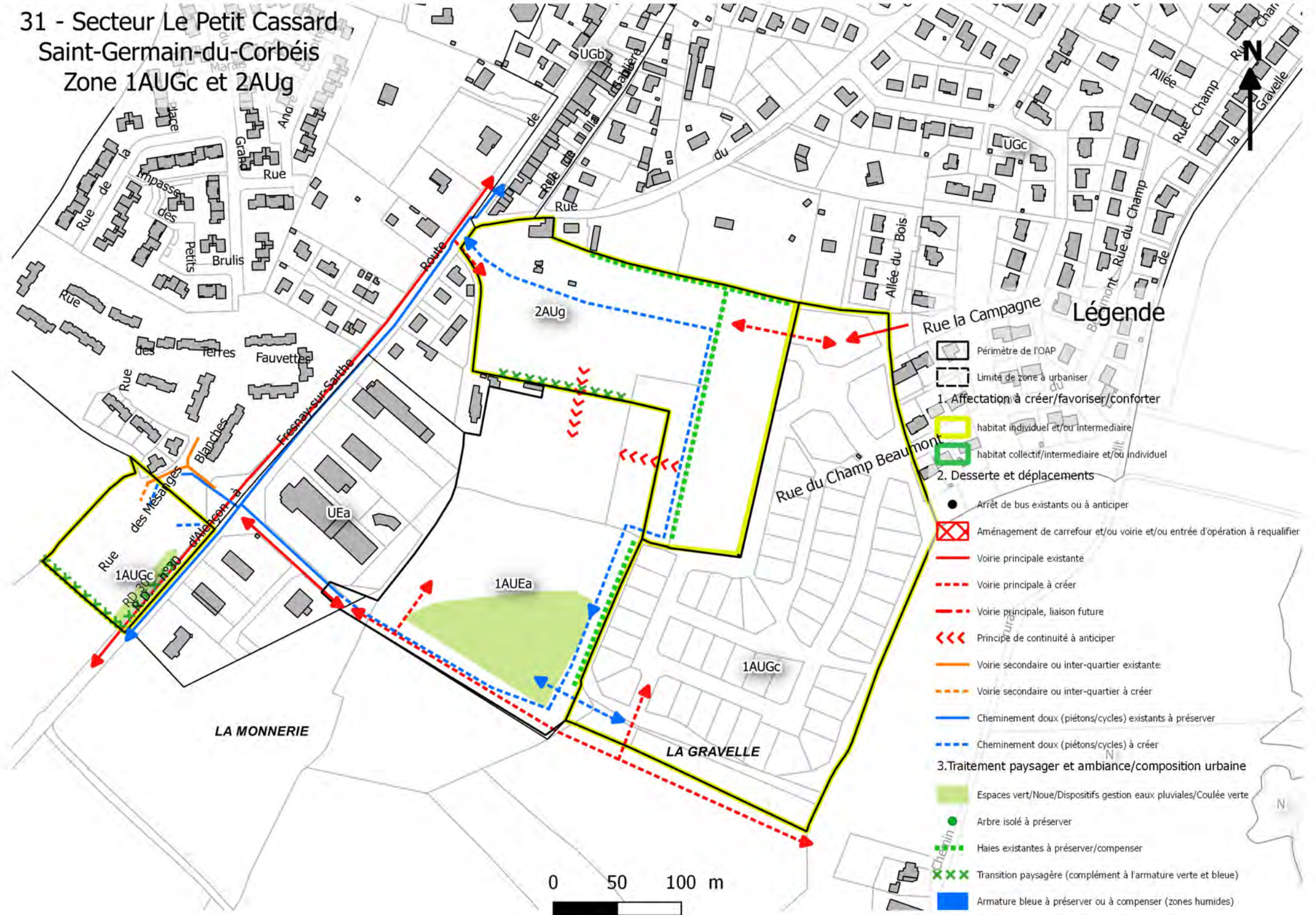
- Valoriser la zone humide au Sud du secteur de projet (phase 1) par l'aménagement d'une coulée verte,

- valoriser et s'appuyer sur les éléments paysagers existants sur le site pour l'aménagement des espaces verts.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

31 - Secteur Le Petit Cassard Saint-Germain-du-Corbéis Zone 1AUGc et 2AUg



SAINT GERMAIN DU CORBÉIS	
32	Terres Blanches

1. Etat initial du site :

Le terrain se situe en sortie sud du bourg , le long de la RD30.



Contexte	Le terrain est situé en prolongement sud du bourg de St Germain du Corbéis, le long de la RD30. Il est actuellement exploité par l'agriculture.
Zone	1AUGc
Surface de la zone	0.89 ha
Propriété	Foncier public
Environnement urbain	Le terrain est délimité au nord par un quartier d'habitation, à l'ouest par un espace boisé, au sud par des parcelles agricoles et à l'est par la RD30 et une zone artisanale. Une partie de ce site est couverte par la zone de bruit émanant de la RD 30.
Environnement paysager	Le terrain est relativement plat. L'espace est très ouvert en direction du sud, accentué par le caractère rectiligne de la RD30. L'espace boisé constitue un élément d'appui à l'ouest de la zone.

32 - Secteur des Terres blanches
Saint Germain du Corbèis
Zone 1AUGc



Légende

- UEa Périimètre de l'OAAP
- Analyse paysagère et environnementale**
 - Haies existantes
 - Arbres isolés
 - Boisement/Espace vert
 - Zones Humides
 - Pente naturelle du terrain
 - Point bas
 - Vue intéressante
 - Mur/Muret
- Desserte/Accès**
 - Voies structurantes
 - Voirie secondaire ou inter-quartier
 - Cheminement doux (piétons/cycles)
- Réseaux techniques**
 - Eaux potables
 - Eaux usées
 - Eaux pluviales
 - Electrique

0 50 100 m
MONNERIE

Atouts du site	✓ Les possibilités d'accès par la rue des Terres Blanches ✓ L'environnement paysager boisé
Contraintes du site	➤ Les nuisances sonores générées par le trafic routier sur la RD 30

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'habitat.

Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 20 logements par hectare.

Le règlement du PLUi précise une interdiction de l'installation de commerces dans une bande de 40 mètres de part et d'autre de la RD 30.

3. Dispositions qualitatives

L'accès à l'opération devra être réalisé depuis la rue des Terres Blanches. Aucun accès direct ne devra être créé sur la RD 30.

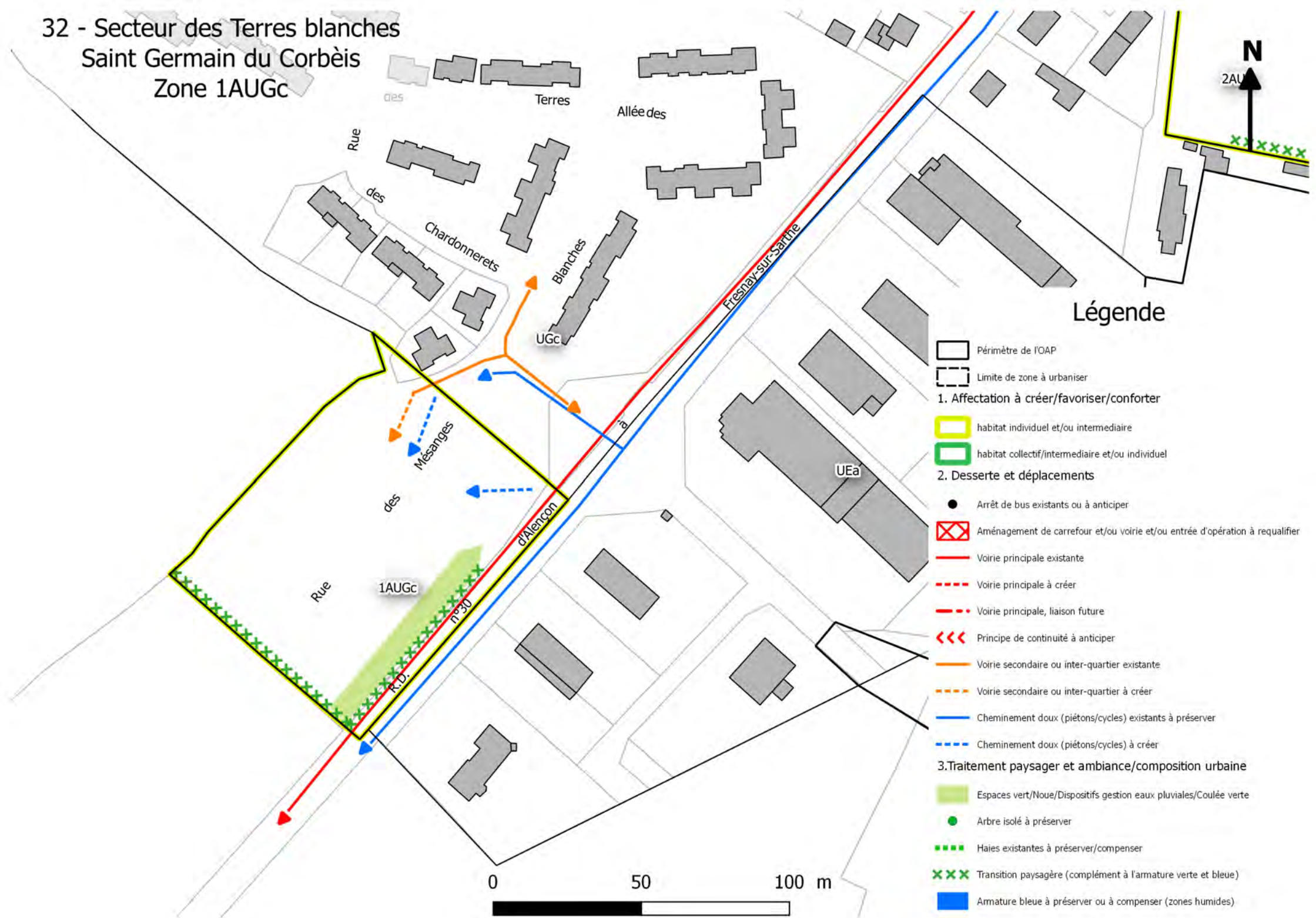
Des aménagements paysagers sont à prévoir aux pourtours sud et est de la zone de façon à intégrer l'opération dans un espace très ouvert. La façade sur la RD 30 sera accompagnée par des espaces verts qui pourront le cas échéant être mobilisés pour la gestion des eaux pluviales.

Des connexions piétonnes devront être prévues vers la rue des Terres Blanches et vers la voie piétonne aménagée le long de la RD 30.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

32 - Secteur des Terres blanches Saint Germain du Corbès Zone 1AUGc



SAINT NICOLAS DES BOIS		
33	Le Bourg	

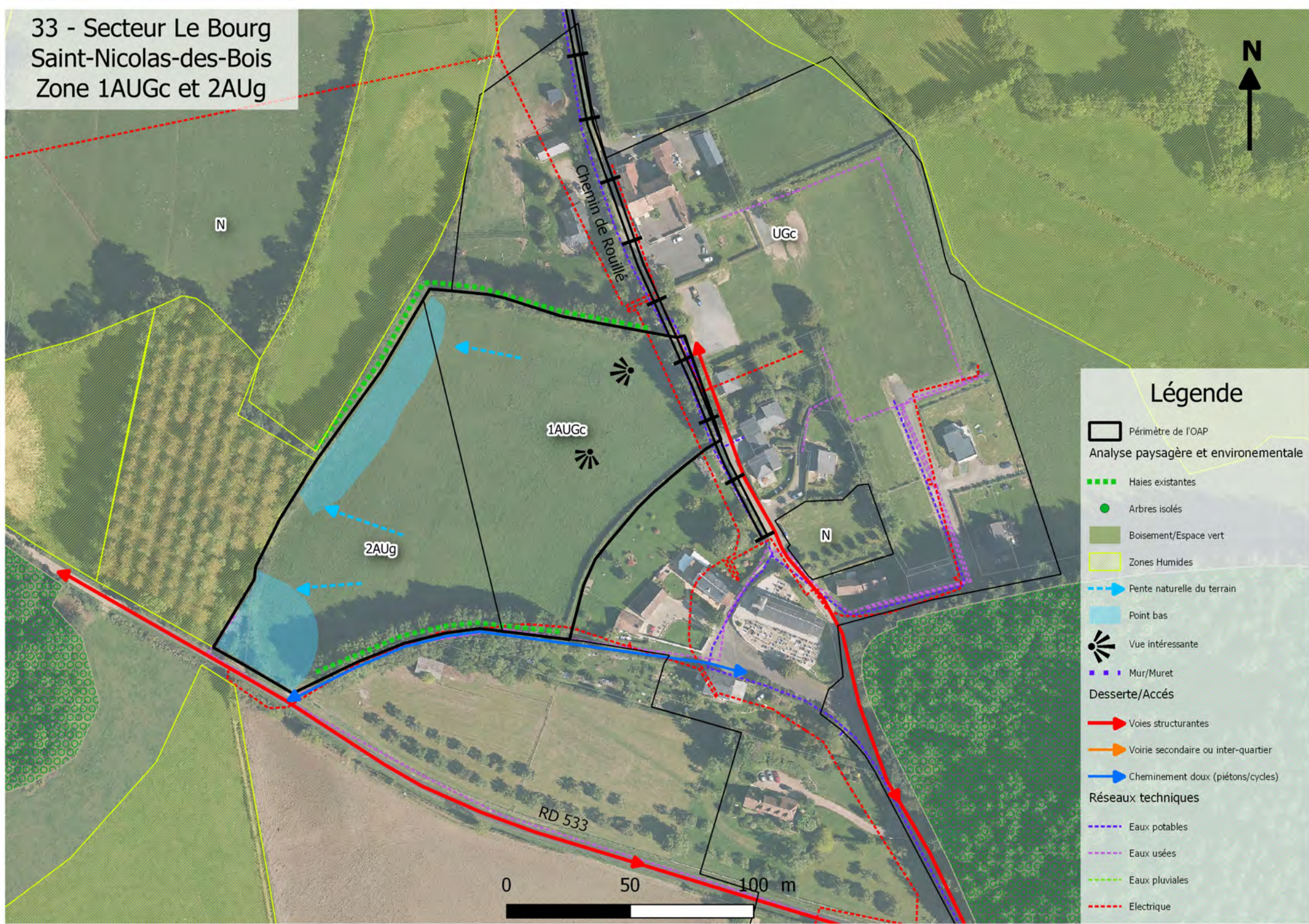
1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe en façade ouest du bourg de Saint Nicolas des Bois.



Contexte	Le secteur actuellement à vocation agricole (herbage) présente une topographie importante.
Zone	1AUGc et 2AUG
Surface de la zone	1.00 ha + 0.90 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Le secteur s'inscrit dans un environnement agricole et naturel, et en continuité du tissu urbain peu dense du centre bourg au Nord et à l'Est. Il est entouré au Sud et à l'Ouest par un espace agricole bocager et boisé. Au Nord-Est, la parcelle est délimitée par le chemin de Rouillé et au sud par la RD533. Le chemin de randonnée qui relie le cœur de bourg à la RD533 s'appuie sur la frange Est du site.
Environnement paysager	Le site présente une forte pente vers l'Ouest et le Sud-Ouest étant situé en promontoire. La pente naturelle décline vers le Sud-Ouest. L'ensemble de la zone est entouré de haies.

33 - Secteur Le Bourg
Saint-Nicolas-des-Bois
Zone 1AUGc et 2AUg



Atouts du site	✓ Proximité du centre bourg ✓ Environnement paysager et proximité des chemins de randonnée
Contraintes du site	✓ Topographie

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'accueil d'habitat individuel. Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m). La densité minimale est fixée à 15 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

Le site est accessible principalement depuis la RD533 et secondairement depuis la rue de Rouillé qui présente un gabarit étroit.

La composition urbaine et paysagère s'inscrit selon les axes suivants :

- Adapter la composition urbaine et les voies à la topographie du secteur,
- S'assurer de la connexion aux liaisons existantes au Nord vers le centre bourg et au Sud avec le chemin de randonnée,

- Conforter et valoriser les éléments paysagers existants,

- valoriser la topographie et les dépressions pour l'aménagement des espaces verts jouant le rôle de régulation des eaux pluviales, et valorisant les ouvertures visuelles,

- s'assurer de la transition paysagère en interface avec l'espace agricole à l'Ouest.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

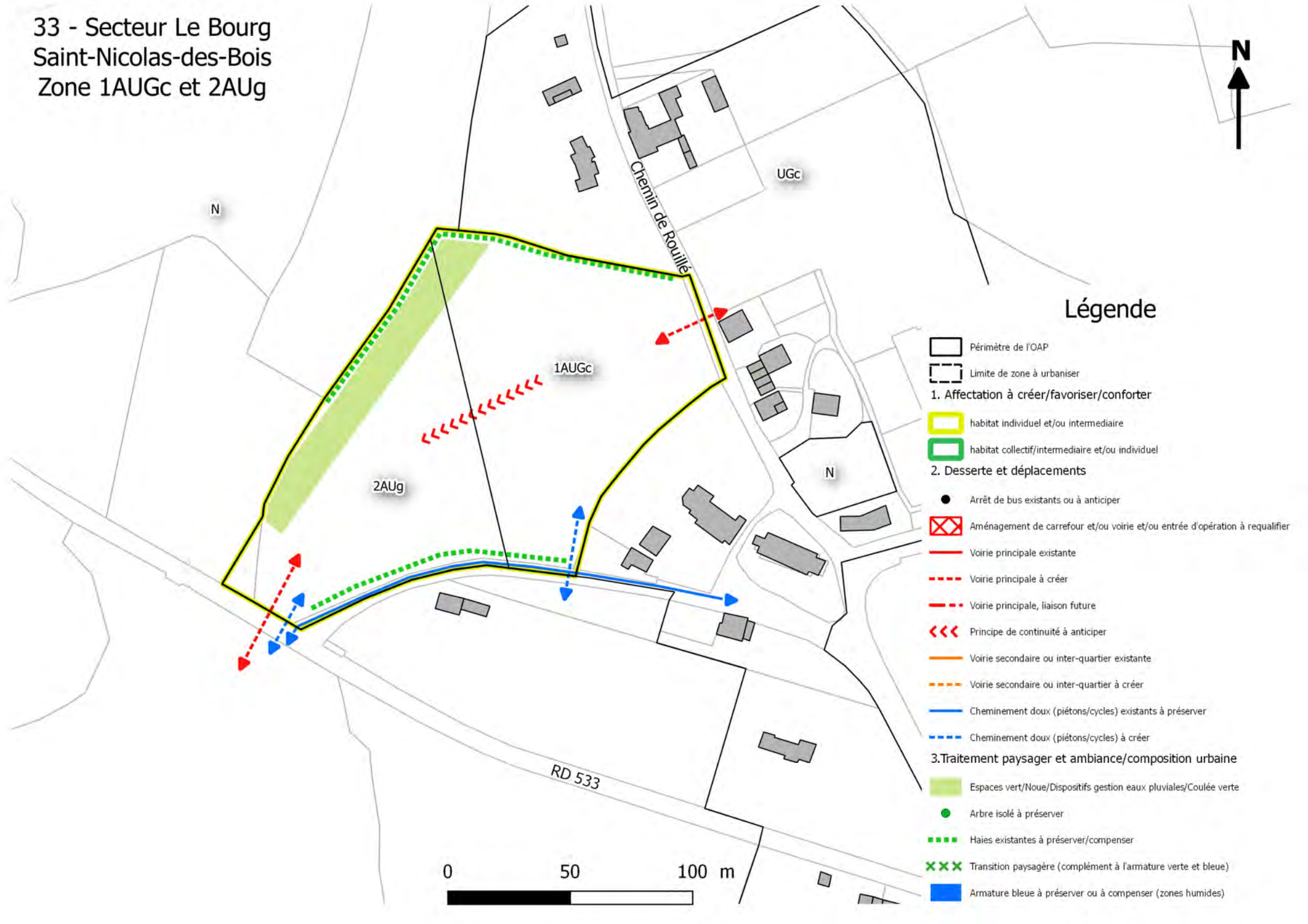
33 - Secteur Le Bourg Saint-Nicolas-des-Bois Zone 1AUGc et 2AUg



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Limite de zone à urbaniser
- 1. Affectation à créer/favoriser/conforter**
 - habitat individuel et/ou intermédiaire
 - habitat collectif/intermédiaire et/ou individuel
- 2. Desserte et déplacements**
 - Arrêt de bus existants ou à anticiper
 - Aménagement de carrefour et/ou voirie et/ou entrée d'opération à requalifier
 - Voirie principale existante
 - Voirie principale à créer
 - Voirie principale, liaison future
 - Principe de continuité à anticiper
 - Voirie secondaire ou inter-quartier existante
 - Voirie secondaire ou inter-quartier à créer
 - Cheminement doux (piétons/cycles) existants à préserver
 - Cheminement doux (piétons/cycles) à créer
- 3. Traitement paysager et ambiance/composition urbaine**
 - Espaces vert/Nouveaux/Dispositifs gestion eaux pluviales/Coulée verte
 - Arbre isolé à préserver
 - Haies existantes à préserver/compenser
 - Transition paysagère (complément à l'armature verte et bleue)
 - Armature bleue à préserver ou à compenser (zones humides)

0 50 100 m



SAINT PATERNE LE CHEVAIN	
34	Le Lavoir (Saint Paterne)

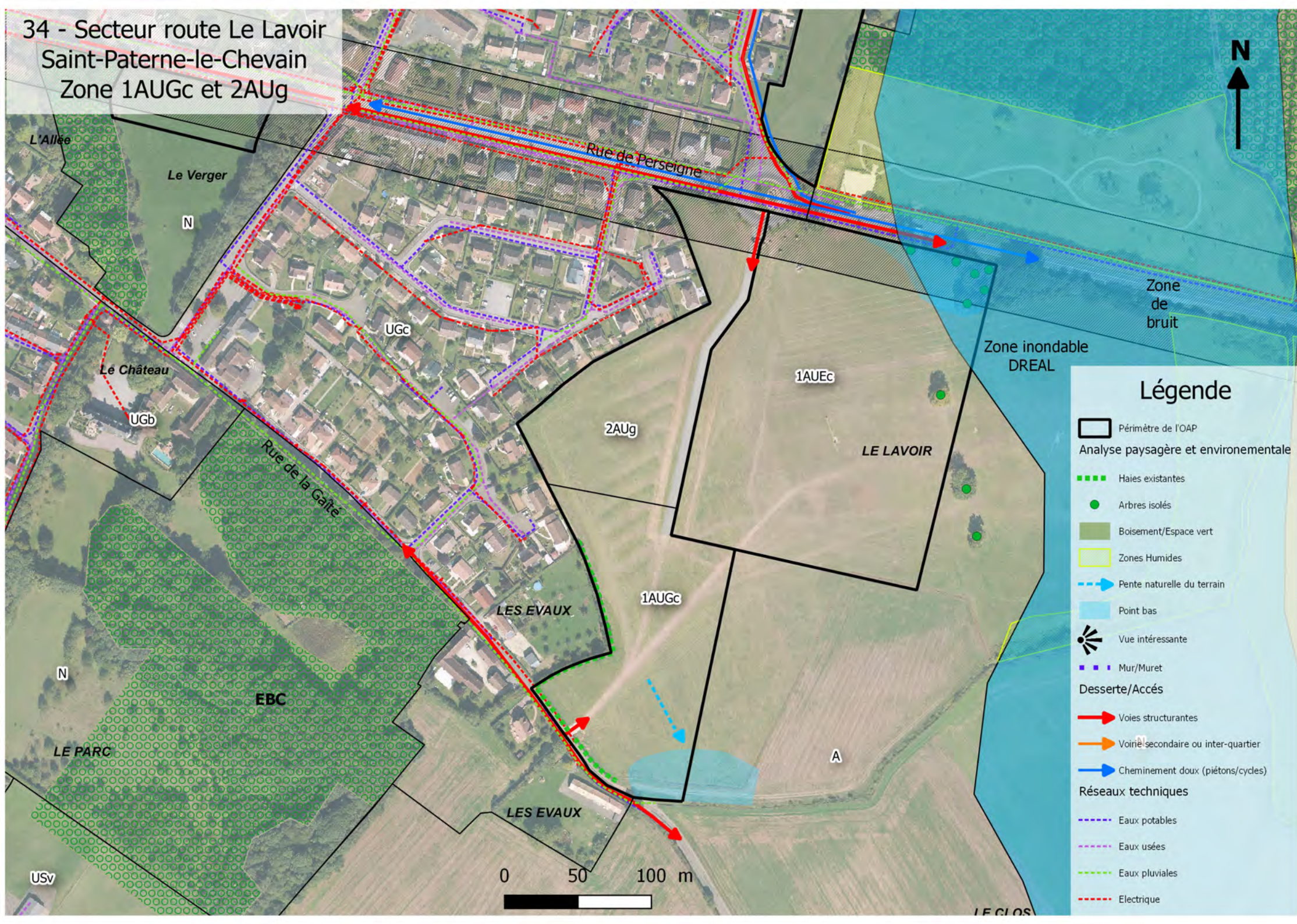
1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe à l'entrée Est de l'agglomération de Saint-Paterne-Le Chevain, au sud de la RD 311.



Contexte	Le secteur se caractérise par un secteur agricole ouvert à la frange de l'agglomération de Saint-Paterne. Le secteur est desservi par le giratoire en entrée d'agglomération et s'étire jusqu'à la rue de la Gaité au Sud.
Zone	1AUGc et 2AUg
Surface de la zone	1.75 ha + 1.46 ha
Propriété	Foncier public
Environnement urbain	Le secteur s'inscrit dans un tissu d'habitat individuel sur la frange Ouest, le quartier du Lavoir. Le site est desservi au Nord par le giratoire de la RD311. A l'Est, le secteur a un usage agricole mais une partie est destinée au développement économique commercial. Au Sud de la zone, le secteur est desservi par la rue de la Gaieté. Le secteur est soumis aux nuisances sonores induites par la RD311.
Environnement paysager	Le site est relativement plat, avec une légère pente naturelle au sud. L'espace agricole offre des vues vers l'Est. Des arbres isolés marquent le paysage au Nord Est. Le site est délimité au Sud-Ouest par une haie longeant la rue de la Gaieté.

34 - Secteur route Le Lavoir
Saint-Paterne-le-Chevain
Zone 1AUGc et 2AUg



Atouts du site	✓ Proximité de l'agglomération et des équipements, services ✓ Bonne accessibilité
Contraintes du site	➤ Nuisances sonores mais limitées au Nord, en entrée de site

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'accueil d'habitat.

Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 20 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

Le site est desservi par le giratoire de la RD 311 et la rue de la gaité.

La composition urbaine et paysagère du projet s'inscrit selon les axes suivants :

- s'assurer de la liaison douce avec l'impasse des Colombes, à l'Ouest,

- s'assurer du traitement qualitatif d'entrée d'agglomération et de la nouvelle opération, permettant par ailleurs de prendre en compte les nuisances sonores générées par le trafic de la RD311,

- valoriser la dépression par une coulée verte jouant le rôle de régulation des eaux pluviales et d'espace récréatif,

- assurer l'interface avec l'espace agricole et le futur secteur économique à l'Est,

- valoriser les ouvertures visuelles vers l'Est.

4. Phasage

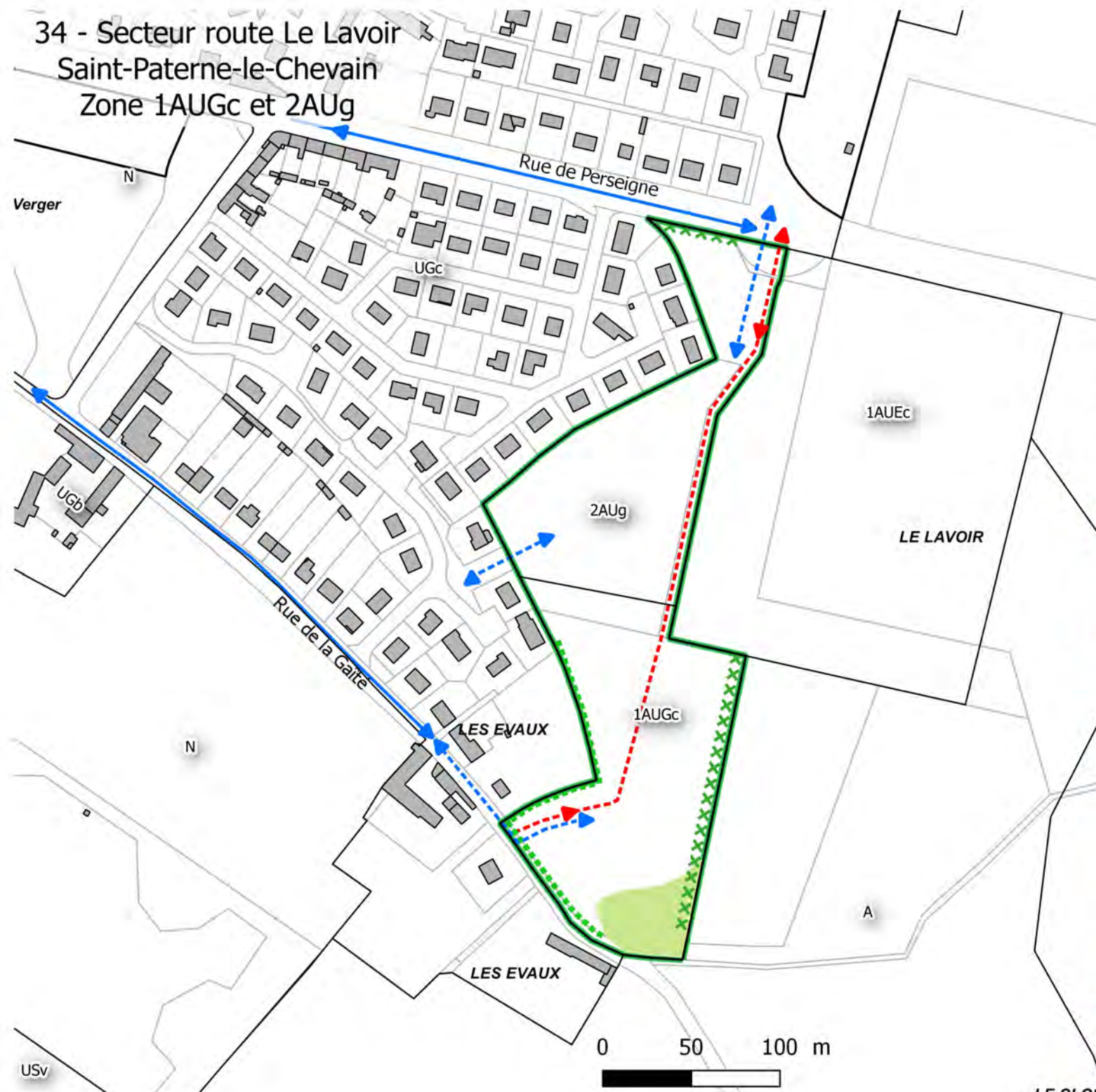
Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

34 - Secteur route Le Lavoir Saint-Paterne-le-Chevain Zone 1AUGc et 2AUg



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Limite de zone à urbaniser
- 1. Affectation à créer/favoriser/conforter**
 - habitat individuel et/ou intermédiaire
 - habitat collectif/intermédiaire et/ou individuel
- 2. Desserte et déplacements**
 - Arrêt de bus existants ou à anticiper
 - Aménagement de carrefour et/ou voirie et/ou entrée d'opération à requalifier
 - Voirie principale existante
 - - - Voirie principale à créer
 - . - Voirie principale, liaison future
 - ◀◀◀ Principe de continuité à anticiper
 - Voirie secondaire ou inter-quartier existante
 - - - Voirie secondaire ou inter-quartier à créer
 - Cheminement doux (piétons/cycles) existants à préserver
 - - - Cheminement doux (piétons/cycles) à créer
- 3. Traitement paysager et ambiance/composition urbaine**
 - Espaces vert/Noue/Dispositifs gestion eaux pluviales/Coulée verte
 - Arbre isolé à préserver
 - ... Haies existantes à préserver/compenser
 - xxx Transition paysagère (complément à l'armature verte et bleue)
 - Armature bleue à préserver ou à compenser (zones humides)



SAINT PATERNE LE CHEVAIN	
35	La Fosse Fortain (St Paterne)

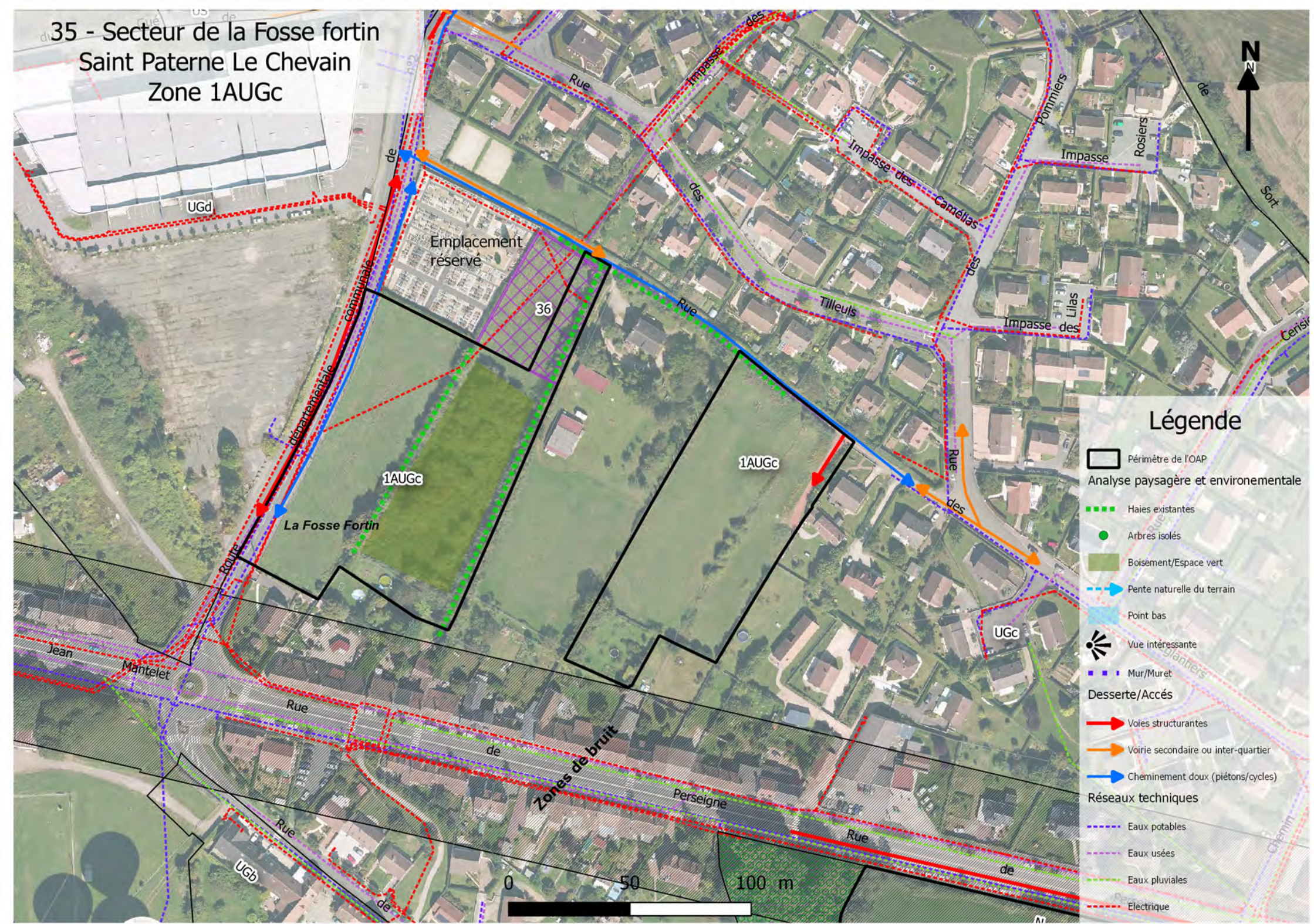
1. Etat initial du site :

Les deux terrains concernés par cette orientation sont positionnés dans le bourg, au nord de la rue de Perseigne.



Contexte	Le projet d'OAP fait état de deux zones 1AUGc. En effet, du fait de l'enclavement de ces deux sites, il est indispensable de les étudier conjointement (notamment concernant les accès), afin de rendre le projet réalisable. Ces deux zones sont actuellement en herbage, mais n'ont pas de vocation agricole. Elles sont entretenues simplement, pour ne pas tomber à l'état de friche. L'intérieur de ces zones reste très confidentiel.
Zone	1AUGc
Surface de la zone	1.09 ha + 0.73 ha
Propriété	Foncier privé (différents propriétaires)
Environnement urbain	Ces parcelles sont enclavées au sein de l'espace urbain. A l'Est se trouve du bâti à vocation économique. Le cimetière de la commune s'appuie sur la zone, un emplacement réservé destiné à l'agrandissement du cimetière est également accolé à la zone. Au Nord et à l'Est, un tissu pavillonnaire longe le projet. Au Sud de la parcelle, le tissu bâti correspond à des maisons de ville qui viennent s'appuyer en alignement de la voie (RD 311). L'axe principal qui longe l'une des deux zones est la RD166. Au Nord, les deux zones sont desservies par la rue des églantiers. La partie de cette voie qui longe la zone n'est pas aménagée (chemin non goudronné...). Une ligne électrique traverse le secteur ouest.
Environnement paysager	La zone est très boisée, une partie de la zone la plus à l'Est est couverte par un boisement. De plus, des linéaires importants de haies se trouvent en bordure ou à l'intérieur de la zone. Les terrains sont relativement plats.

35 - Secteur de la Fosse fortin
Saint Patern Le Chevain
Zone 1AUGc



Atouts du site	✓ Proximité des équipements ✓ Confidentialité des secteurs
Contraintes du site	➤ Accès à la zone ➤ Présence de lignes électriques aériennes

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'accueil de logements et d'hébergements, ainsi que tous commerces, équipements, ou services compatibles avec sa destination dominante, l'habitat.

Les hauteurs maximales sont R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 20 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

Un accès « entrant » pourra se faire sur la RD166, sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie. Cette voie étant très circulante, il n'est pas préconisé de sorties à cet endroit. Deux autres accès pourront être créés sur la rue des églantiers. Cette rue nécessitera un aménagement.

Une connexion devra être établie entre les deux secteurs de l'orientation d'aménagement.

Un cheminement doux sera réalisé aux abords de la rue des églantiers. Ce cheminement permettra de desservir les deux zones.

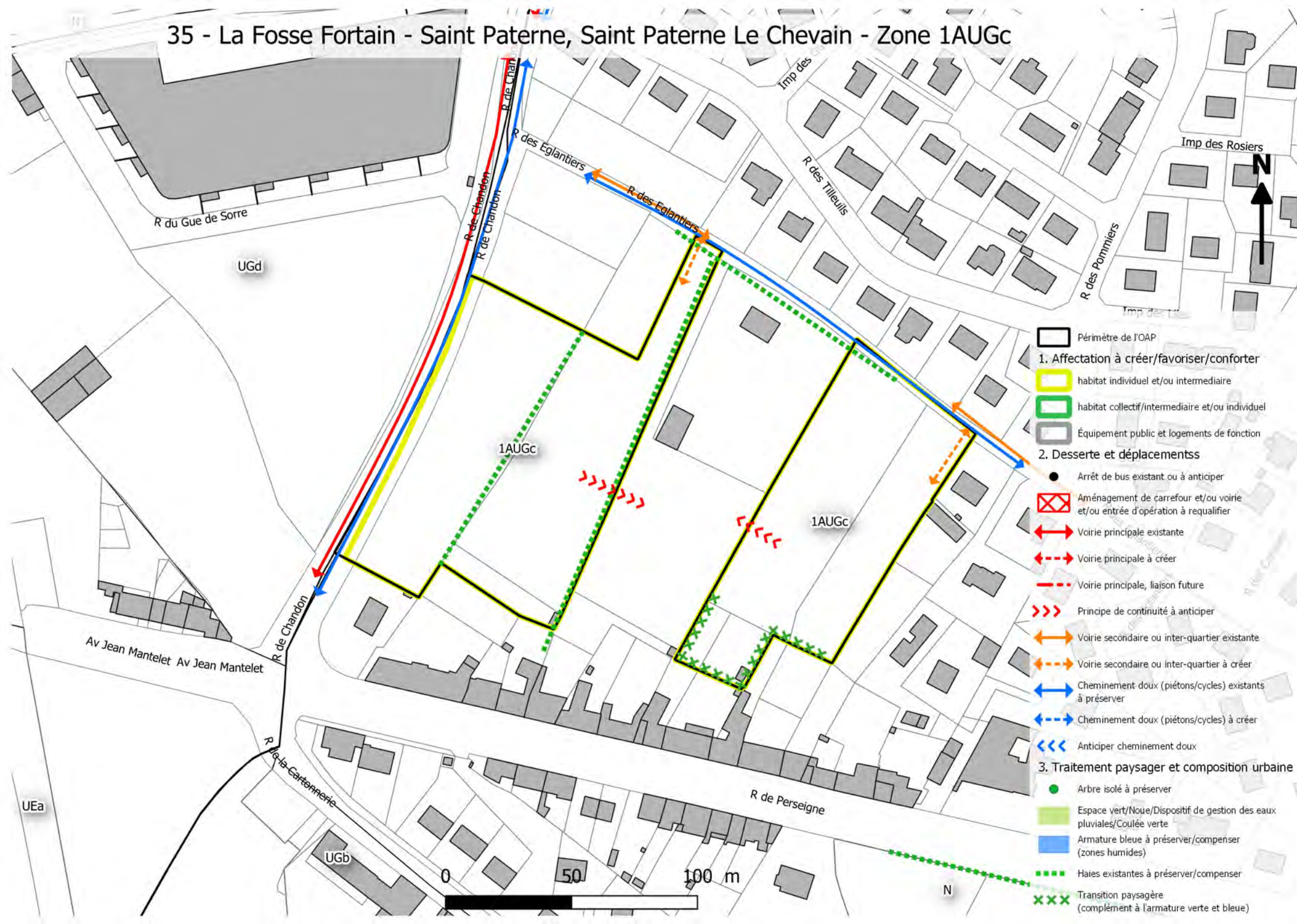
Les haies existantes qui présentent un intérêt paysager devront être préservées voir composées.

Un aménagement de transitions paysagères devra être envisagé au Sud du site afin de préserver les fonds de jardin des habitations qui longent la RD311.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

35 - La Fosse Fortain - Saint Paterne, Saint Paterne Le Chevain - Zone 1AUGc



SAINT PATERNE LE CHEVAIN	
36	Bel Air (Le Chevain)

1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe dans la commune de Saint Patern - Le Chevain (commune déléguée du Chevain).



Contexte	Le terrain est ceinturé par une zone urbaine. Il est occupé par un verger.
Zone	1AUGc
Surface de la zone	0.9 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Le terrain est enclavé dans l'espace urbain du village du Chevain. Il est bordé par les jardins des habitations construites le long des rues du Château et de Bel Air. Il est accessible par la rue de Bel Air au sud.
Environnement paysager	Les habitations bordant la zone présentent un aspect traditionnel, avec des façades et des murets en pierre. Le terrain s'inscrit en continuité d'un centre bourg de grande qualité patrimoniale.

36 - Secteur de Bel-Air
Saint Patern Le Chevain
Zone 1AUGc



Légende

Périmètre de l'OAP

Analyse paysagère et environnementale

Haies existantes

Arbres isolés

Boisement/Espace vert

Pente naturelle du terrain

Point bas

Vue intéressante

Mur/Muret

Desserte/Accès

Voies structurantes

Voirie secondaire ou inter-quartier

Cheminement doux (piétons/cycles)

Réseaux techniques

Eaux potables

Eaux usées

Eaux pluviales

Electrique

50

100 m

Atouts du site	✓ Un bâti environnant de grande qualité patrimoniale ✓ La présence d'éléments arborés
Contraintes du site	➤ Un terrain relativement enclavé

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'accueil de logements.

Les hauteurs maximales sont R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 15 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

Un accès se fera par la rue de Bel Air. Il sera complété par des accès piétons sur la ruelle aux Crottes et l'impasse de la Guillotière.

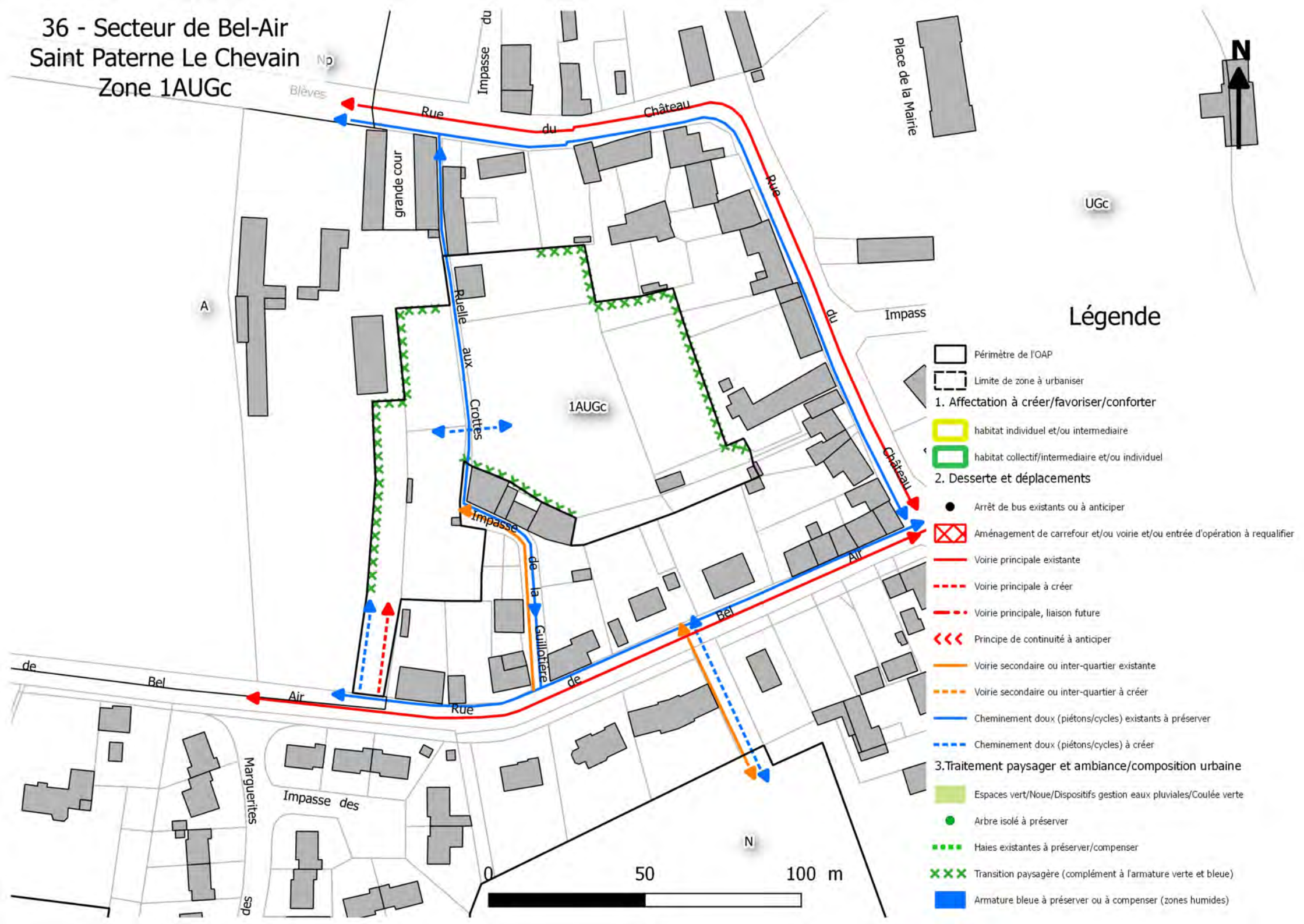
Des transitions paysagères sont à créer ou préserver aux pourtours du site, notamment au contact avec les jardins des parcelles voisines.

Une attention particulière devra être portée sur la qualité de l'architecture de manière à ne pas dénaturer le caractère du village.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

36 - Secteur de Bel-Air Saint Patern Le Chevain Zone 1AUGc



SAINT PATERNE LE CHEVAIN	
37	Ozé (St Paterne)

1. Etat initial du site

Ce secteur se situe sur le village d'Ozé.



Contexte	Le terrain a actuellement un usage agricole, aucune construction n'est présente à l'intérieur du périmètre à urbaniser.
Zone	1AUGc
Surface de la zone	0.63 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Le terrain s'inscrit en continuité de parcelles occupées par des maisons individuelles. Il est accessible par la rue du Grand Ozé.
Environnement paysager	Des haies bocagères viennent ceinturer le site. Une ligne électrique impacte l'angle sud-est du terrain.

37 - Secteur d'Ozé
Saint Patern Le Chevain
Zone 1AUGc



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Analyse paysagère et environnementale**
 - Haies existantes
 - Arbres isolés
 - Boisement/Espace vert
 - Pente naturelle du terrain
 - Point bas
 - Vue intéressante
 - Mur/Muret
- Desserte/Accès**
 - Voies structurantes
 - Voirie secondaire ou inter-quartier
 - Cheminement doux (piétons/cycles)
- Réseaux techniques**
 - Eaux potables
 - Eaux usées
 - Eaux pluviales
 - Electrique

0 50 100 m

Atouts du site	✓ Bonne accessibilité à la zone ✓ Un terrain ceinturé de haies bocagères
Contraintes du site	➤ Présence d'une ligne électrique à l'angle sud-est du terrain

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'accueil de logements.
 Les hauteurs maximales sont R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).
 La densité minimale est fixée à 20 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

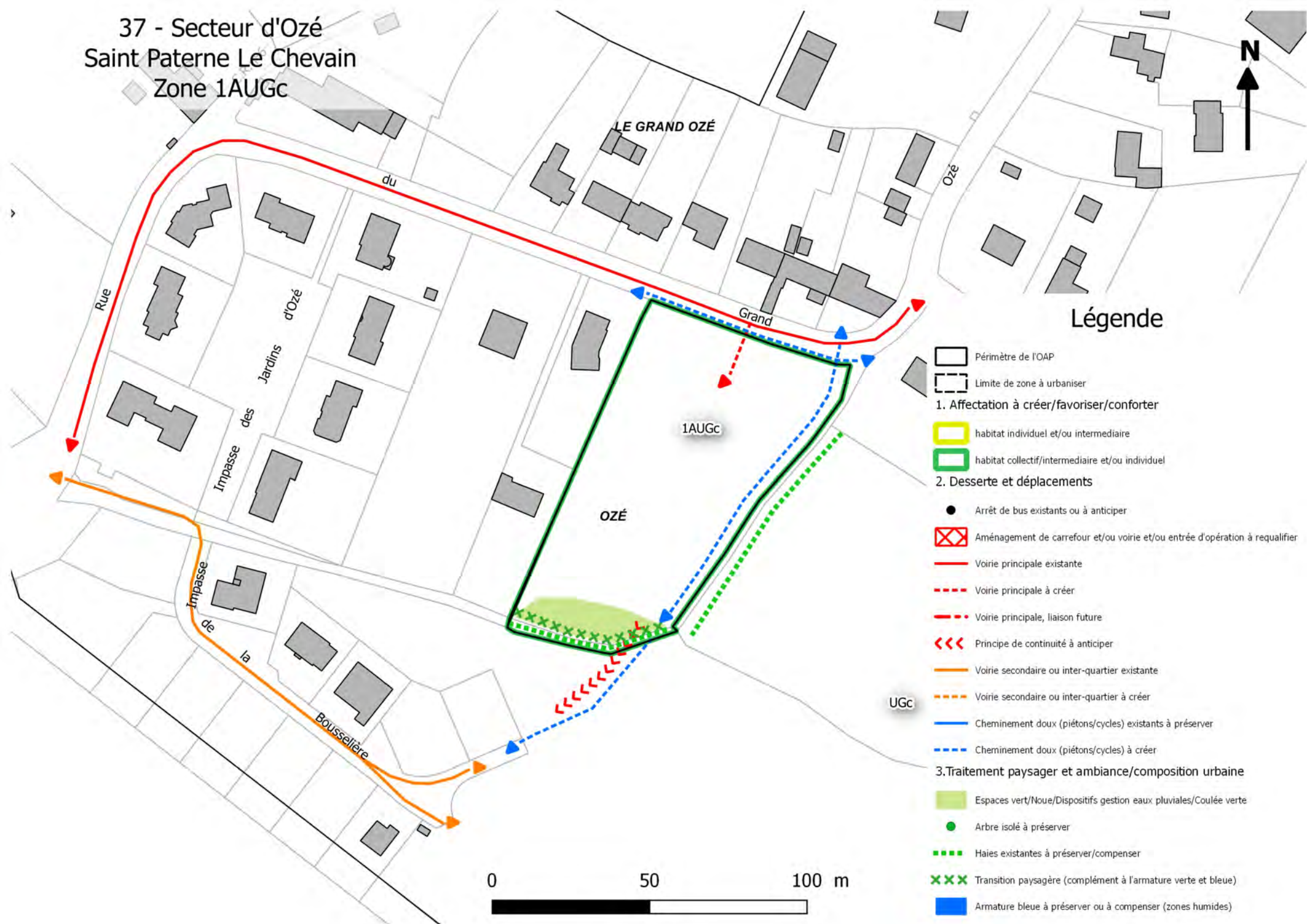
L'accès se fera par la rue du Grand Ozé. Un accès piéton pourra s'opérer avec l'opération récente réalisée au sud de la zone.

L'environnement bocager devra être préservé et valorisé.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

37 - Secteur d'Ozé
Saint Patern Le Chevain
Zone 1AUGc



SEMALLE	
38	Le Bourg

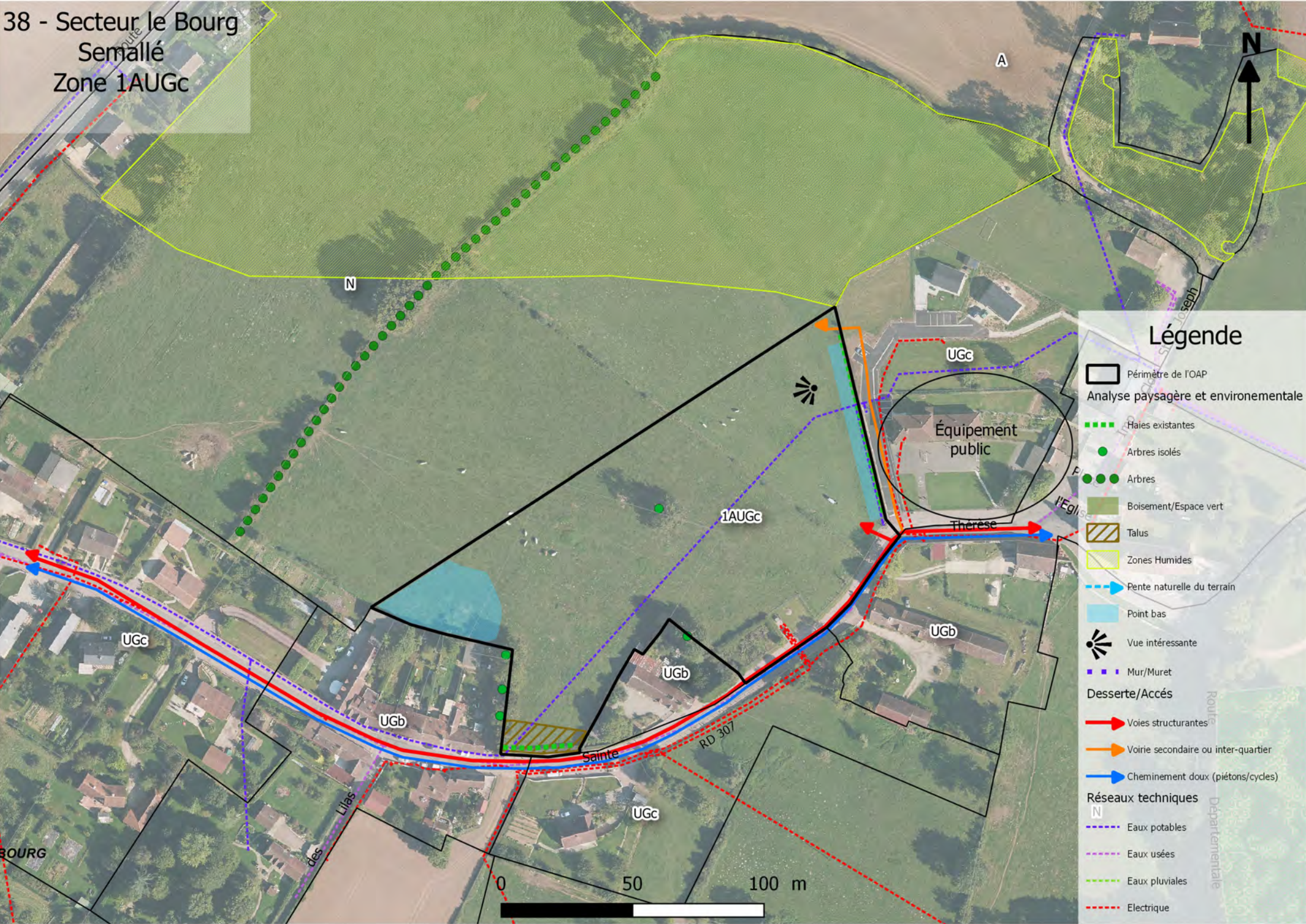
1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe au Nord du bourg de Semallé.



Contexte	Ce secteur à vocation agricole (herbage) actuellement est situé dans le centre bourg, en deuxième rang du tissu urbain.
Zone	1AUGc
Surface de la zone	1.54 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Ce secteur s'inscrit dans un paysage urbain de centre bourg délimité au Sud par les maisons de bourg qui s'étire le long de la RD 307. A l'Est, le tissu urbain est moins dense avec un le développement récent d'un quartier d'habitat individuel et d'équipements publics. Le site est ouvert au Nord sur l'espace agricole. Le site est desservi à l'Est par la voie communale reliée à la RD307.
Environnement paysager	L'espace ouvert offre des vues intéressantes orientées vers l'Ouest sur l'espace bocager. L'ambiance bocagère est marquée par la présence d'une haie au Nord-Ouest et d'arbres isolés importants en limite ouest et sur le site. Le site présente une faible topographie avec une dépression à l'Ouest et à l'Est.

38 - Secteur le Bourg
Semallé
Zone 1AUGc



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Analyse paysagère et environnementale
 - Haies existantes
 - Arbres isolés
 - Arbres
 - Boisement/Espace vert
 - ▨ Talus
 - Zones Humides
 - Pente naturelle du terrain
 - Point bas
 - ☼ Vue intéressante
 - Mur/Muret
- Desserte/Accès
 - Voies structurantes
 - Voirie secondaire ou inter-quartier
 - Cheminement doux (piétons/cycles)
- Réseaux techniques
 - Eaux potables
 - Eaux usées
 - Eaux pluviales
 - Electrique

Atouts du site	✓ Centralité et proximité des équipements publics
Contraintes du site	✓ Présence d'une canalisation d'eau potable traversant le site du Sud-Ouest vers le Nord-Est.

2. Principes urbains

Ce secteur est vocation principale d'accueil d'habitat intermédiaire et individuel.

Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 15 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

L'accès au site est prévu par la voie communale qui dessert actuellement le lotissement communal. Un accès devra être aménagé par l'amorce de voie qui avait été anticipée. Des continuités seront anticipées au Nord de la zone.

Un cheminement doux sera également réalisé sur cette voie afin de permettre l'accès au cœur de bourg. Une éventuelle liaison douce au cœur de bourg depuis le Sud-Ouest de l'opération est à anticiper.

La transition avec l'espace agricole (au Nord de la parcelle) devra être traitée qualitativement (traitement paysager) et favoriser les ouvertures visuelles.

Le projet valorisera les dépressions par l'aménagement d'espaces paysagers (jouant le rôle de régulation des eaux pluviales et d'espace récréatif).

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

38 - Secteur le Bourg
Semallé
Zone 1AUGc

N

N

Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Limite de zone à urbaniser
- 1. Affectation à créer/favoriser/conforter**
-  habitat individuel et/ou intermédiaire
-  habitat collectif/intermédiaire et/ou individuel
- 2. Desserte et déplacements**
-  Arrêt de bus existants ou à anticiper
-  Aménagement de carrefour et/ou voirie et/ou entrée d'opération à requalifier
-  Voirie principale existante
-  Voirie principale à créer
-  Voirie principale, liaison future
-  Principe de continuité à anticiper
-  Voirie secondaire ou inter-quartier existante
-  Voirie secondaire ou inter-quartier à créer
-  Cheminement doux (piétons/cycles) existants à préserver
-  Cheminement doux (piétons/cycles) à créer
- 3. Traitement paysager et ambiance/composition urbaine**
-  Espaces vert/Nouve/Dispositifs gestion eaux pluviales/Coulée verte
-  Arbre isolé à préserver
-  Haies existantes à préserver/compenser
-  Transition paysagère (complément à l'armature verte et bleue)
-  Armature bleue à préserver ou à compenser (zones humides)

1AUGc

UGc

UGb

UGb

UGc

RD 307

Sainte

Lilas

Impasse des Lilas

0 50 100 m

SEMALLÉ		
39	Le Verger	

1. Etat initial du site :

Le terrain se situe au sud est du bourg.



Contexte	Le terrain est une parcelle agricole cultivée. Il est situé à environ 500 mètres du centre bourg (église et Mairie).
Zone	1AUGc
Surface de la zone	0.52 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Le terrain est délimité au nord par l'ancienne voie de chemin de fer reconvertie en voie verte, à l'ouest par des habitations, au sud et à l'est par des terrains agricoles.
Environnement paysager	Le terrain est relativement plat et ouvert sur l'espace agricole. Une ligne électrique traverse la parcelle suivant un axe nord-sud. Le terrain est inscrit dans le périmètre de protection d'un point de captage d'eau.

39 - Secteur du Verger
Semallé
Zone 1AUGc



Périmètre de protection
point de captage d'eau
éloignée

1AUGc

UGc

Champ

Morant

A

LE VERGER

Légende

Périmètre de l'OAAP

Analyse paysagère et environnementale

Haies existantes

Arbres isolés

Boisement/Espace vert

Pente naturelle du terrain

Point bas

Vue intéressante

Mur/Muret

Desserte/Accès

Voies structurantes

Voirie secondaire ou inter-quartier

Cheminement doux (piétons/cycles)

Réseaux techniques

Eaux potables

Eaux usées

Eaux pluviales

Electrique

105

no

0

50

100 m

voie

communale 207

no

Atouts du site	✓ Cadre paysager du site
Contraintes du site	➤ Présence d'une ligne électrique aérienne ➤ Inscription du terrain dans un périmètre de protection d'un point de captage d'eau

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'accueil de logements.
 Les hauteurs maximales sont R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).
 La densité minimale est fixée à 15 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

L'accès se fera par la voie communale n°207.

Une transition paysagère sera à aménager en frange est de la zone, en contact avec l'espace agricole.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

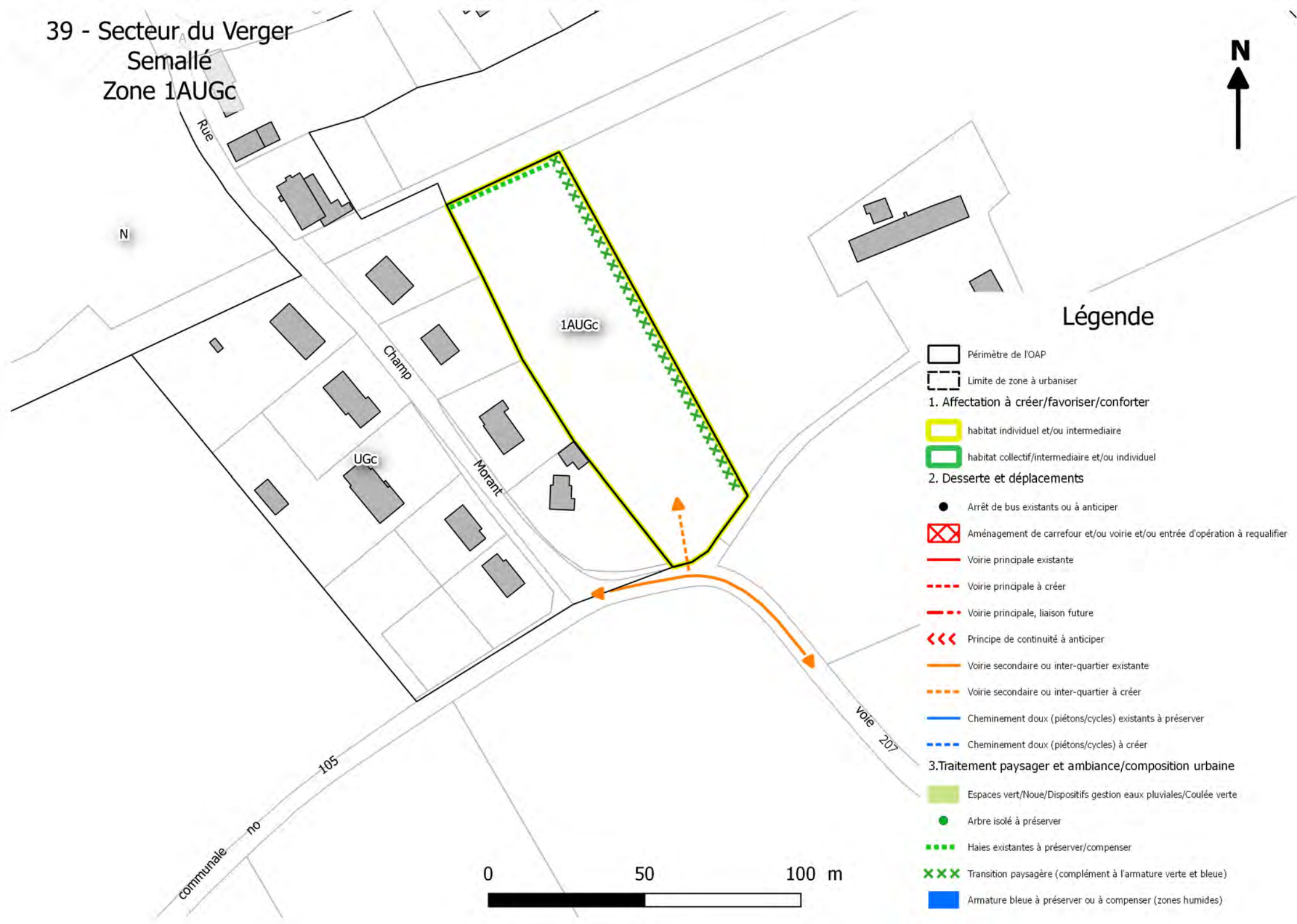
39 - Secteur du Verger
Semallé
Zone 1AUGc



Légende

- Périmètre de l'IOAP
- Limite de zone à urbaniser
- 1. Affectation à créer/favoriser/conforter**
 - habitat individuel et/ou intermédiaire
 - habitat collectif/intermédiaire et/ou individuel
- 2. Desserte et déplacements**
 - Arrêt de bus existants ou à anticiper
 - Aménagement de carrefour et/ou voirie et/ou entrée d'opération à requalifier
 - Voirie principale existante
 - Voirie principale à créer
 - Voirie principale, liaison future
 - Principe de continuité à anticiper
 - Voirie secondaire ou inter-quartier existante
 - Voirie secondaire ou inter-quartier à créer
 - Cheminement doux (piétons/cycles) existants à préserver
 - Cheminement doux (piétons/cycles) à créer
- 3. Traitement paysager et ambiance/composition urbaine**
 - Espaces vert/Noue/Dispositifs gestion eaux pluviales/Coulée verte
 - Arbre isolé à préserver
 - Haies existantes à préserver/compenser
 - Transition paysagère (complément à l'armature verte et bleue)
 - Armature bleue à préserver ou à compenser (zones humides)

0 50 100 m



VALFRAMBERT	
40	Les Malporées

1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe au Nord du bourg de la commune de Valframbert.



Contexte	Le site, actuellement à usage agricole, se caractérise par un environnement urbain au Sud et à l'Ouest, et ouvert sur la plaine agricole.
Zone	1AUGc
Surface de la zone	3.66 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Le secteur s'inscrit dans un tissu urbain hétérogène avec un équipement d'hébergement à l'ouest, et au sud un quartier d'habitat mixte (habitat collectif, intermédiaire et individuel). Le site est desservi à l'Ouest par la voie communale de Vaucelle, au Sud par la rue de la Guitardière (accès en attente) et à l'Est par le chemin rural dit « du calvaire ».
Environnement paysager	Le site présente une topographie assez marquée vers l'Ouest. Les vues intéressantes sont orientées vers le Nord, et vers la haie bocagère qui limite visuellement le site longeant le chemin rural dit « du calvaire ».

40 - Secteur Les Malporées
Valframbert
Zone 1AUGc



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Analyse paysagère et environnementale
 - Haies existantes
 - Arbres isolés
 - Boisement/Espace vert
 - Pente naturelle du terrain
 - Point bas
 - Vue intéressante
 - Mur/Muret
- Desserte/Accès
 - Voies structurantes
 - Voirie secondaire ou inter-quartier
 - Cheminement doux (piétons/cycles)
- Réseaux techniques
 - Eaux potables
 - Eaux usées
 - Eaux pluviales
 - Electrique

Atouts du site	✓ Proximité et continuité du centre bourg, proximité des équipements publics, services et commerces ✓ Bonne accessibilité
-----------------------	--

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'accueil d'habitat intermédiaire et individuel.

Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 20 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

Le site sera desservi par la voie communale de Vaucelle à l'Ouest et depuis la rue de la Guitardièrre au Sud. Il sera nécessaire d'anticiper d'éventuels accès au Nord du site.

Différents cheminements doux seront aménagés, notamment au Sud du site afin d'assurer une desserte vers les équipements publics, services et commerces du centre-bourg.

La composition paysagère du projet urbain s'inscrit selon les axes suivants :

- Prendre en compte et valoriser la topographie du site par l'implantation des constructions.
- assurer l'interface avec l'espace agricole au Nord par un traitement paysager de la lisière et l'ouverture visuelle.
- La conservation et la valorisation de la haie existante le long du chemin dit « du calvaire ».

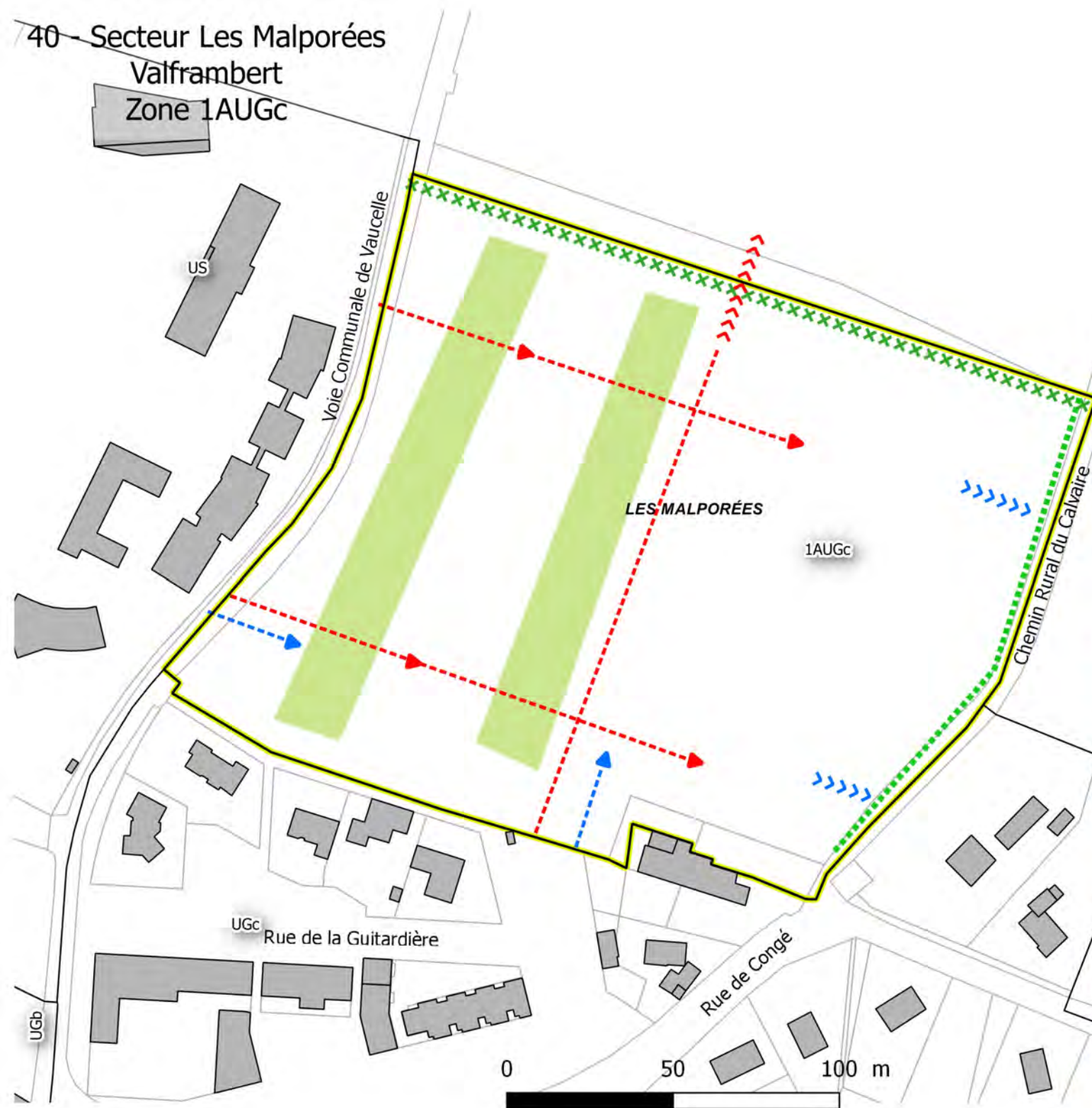
4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Limite de zone à urbaniser
- 1. Affectation à créer/favoriser/conforter**
 - habitat individuel et/ou intermédiaire
 - habitat collectif/intermédiaire et/ou individuel
- 2. Desserte et déplacements**
 - Arrêt de bus existants ou à anticiper
 - Aménagement de carrefour et/ou voirie et/ou entrée d'opération à requalifier
 - Voirie principale existante
 - Voirie principale à créer
 - Voirie principale, liaison future
 - Principe de continuité à anticiper
 - Voirie secondaire ou inter-quartier existante
 - Voirie secondaire ou inter-quartier à créer
 - Cheminement doux (piétons/cycles) existants à préserver
 - Cheminement doux (piétons/cycles) à créer
- 3. Traitement paysager et ambiance/composition urbaine**
 - Espaces vert/Noue/Dispositifs gestion eaux pluviales/Coulée verte
 - Arbre isolé à préserver
 - Haies existantes à préserver/compenser
 - Transition paysagère (complément à l'armature verte et bleue)
 - Armature bleue à préserver ou à compenser (zones humides)



VILLENEUVE EN PERSEIGNE	
41	Saint Rigomer des Bois / Le Bourg

1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe au cœur du bourg de Saint Rigomer des Bois.



Contexte	Le terrain est constitué de plusieurs parcelles non bâties au nord, occupées en prairies et vergers. Et au sud d'une grande parcelle rectangulaire en prairie et bosquets sur laquelle est installé un hangar. Le site présente une pente générale inclinée vers le sud.
Zone	UGc
Surface de la zone	2.89 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Le site est bordé : - au Nord et à l'ouest, par une grande parcelle agricole en cultures, - à l'est par des terrains bâtis sur des parcelles d'en moyenne 1500 m ² , - au sud par la rue de Courtilloles. 3 accès sont possibles à la zone : - un accès par une voie étroite terminée en cour : le chemin de Mirebeau, - un accès privé à la grande parcelle sud par la rue des Courtilloles, - un accès à l'ouest, plus large, par le chemin de la Voisine, support des principaux réseaux.
Environnement paysager	La partie nord du site s'inscrit en promontoire de la plaine d'Alençon et offre des vues ouvertes jusqu'aux massifs forestiers d'Ecouvès et de Multonne. Elle est exposée aux vents d'ouest. Des haies discontinues sont présentes aux pourtours des parcelles nord et autour de la grande parcelle sud.

41 - Le Bourg - Saint Rigomer des Bois, Villeneuve en Perseigne - Zone UGc

LE HAUT DU TERTRE

N

LE MIREBEAU 40

Che du Mirebeau

R. Gaston Floquet

LE BOURG

39

A

Che de la Forêt

UGc

UGb

Che de la Voisine

R. de Courtilloles

44

0

50

100 m

42

N

- Périmètre de l'OAP
- Analyse paysagère et environnementale**
 - Haie existante
 - Arbres isolés
 - Arbres
 - Boisement/Espace vert
 - ▨ Talus
 - Zones Humides
 - Pente naturelle du terrain
 - Point bas
 - ☼ Vue intéressante
 - Mur/Muret
- Desserte/Accès**
 - Voies structurantes
 - Voirie secondaire ou inter-quartier
 - Cheminement doux (piétons/cycles)
- Réseaux techniques**
 - Eau potable
 - Eaux usées
 - Eaux pluviales
 - Electrique

Atouts du site	✓ Un cadre paysager de grande qualité au sein d'un village qui a su préserver son authenticité et à proximité de la forêt de Perseigne ✓ Une localisation au sein d'un espace urbanisé, évitant la consommation de terres agricoles
Contraintes du site	➤ Une multiplicité de propriétaires fonciers ➤ Des accès limités au nord ➤ Peu de services dans le bourg

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'habitat mixte (intermédiaire, individuel). Les hauteurs maximales sont R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 15 logements par hectare.

En partie sud, une opération de petits logements permettrait une partie plus dense à proximité de la Mairie déléguée et de ses espaces publics.

3. Dispositions qualitatives

Les principaux accès se feront depuis la rue des Courtilloles et le chemin de la Voisine. Des continuités piétonnes et cycles doivent être assurées à travers l'OAP entre le chemin de la Voisine, le chemin de Mirebeau et l'accès de la grande parcelle sud rue des Courtilloles.

En périphérie nord et ouest de l'OAP, un chemin piéton devra être aménagé reliant le chemin de la Voisine au cimetière.

On conservera un espace commun en haut du chemin de la Voisine pour du stationnement commun, des espaces verts et pour valoriser le départ du chemin du tour du bourg et les vues vers la plaine d'Alençon. Des plantations d'accompagnement sont à préserver et à renforcer aux pourtours nord et ouest de l'OAP, sans pour autant être totalement opaques.

Les principaux bosquets, haies et arbres isolés sont à préserver de façon à maintenir l'ambiance boisée de la partie sud de l'OAP et pour conserver une interface végétale avec les espaces voisins.

Le projet recherchera un aménagement s'intégrant dans la topographie du site, valorisant les apports énergétiques solaires et les perspectives visuelles et paysagères. L'artificialisation des sols doit rester limitée.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

41 - Le Bourg - Saint Rigomer des Bois, Villeneuve en Perseigne - Zone UGc

LE HAUT DU TERTRE

N

Plantations d'accompagnement

LE MIREBEAU

Che du Mirebeau

le mirebeau

le champ morichon

R Gaston Flouquet

LE BOURG

Espace public et stationnement commun

Chemin du tour de bourg

UGc

Voie de desserte

Réseau de placettes ou cours

la voisine

Che de la Voisine

R de Courmoules

la maçonnerie

0

50

100 m

N

- Périmètre de l'OAP
- Limite de zone à urbaniser
- 1. Affectation à créer/favoriser/conforter
 - habitat individuel et/ou intermédiaire
 - habitat collectif/intermédiaire et/ou individuel
 - Équipement public et logements de fonction
- 2. Desserte et déplacements

- Arrêt de bus existant ou à anticiper
- Aménagement de carrefour et/ou voirie et/ou entrée d'opération à requalifier
- Voirie principale existante
- Voirie principale à créer
- Voirie principale, liaison future
- Principe de continuité à anticiper
- Voirie secondaire ou inter-quartier existante
- Voirie secondaire ou inter-quartier à créer
- Cheminement doux (piétons/cycles) existants à préserver
- Cheminement doux (piétons/cycles) à créer
- Anticiper cheminement doux

- 3. Traitement paysager et composition urbaine
- Arbre isolé à préserver
- Espace vert/Noue/Dispositif de gestion des eaux pluviales/Coulée verte
- Armature bleue à préserver/compenser (zones humides)
- Haies existantes à préserver/compenser
- Transition paysagère (complément à l'armature verte et bleue)

VILLENEUVE EN PERSEIGNE	
42	Lignières la Carelle / Mairie

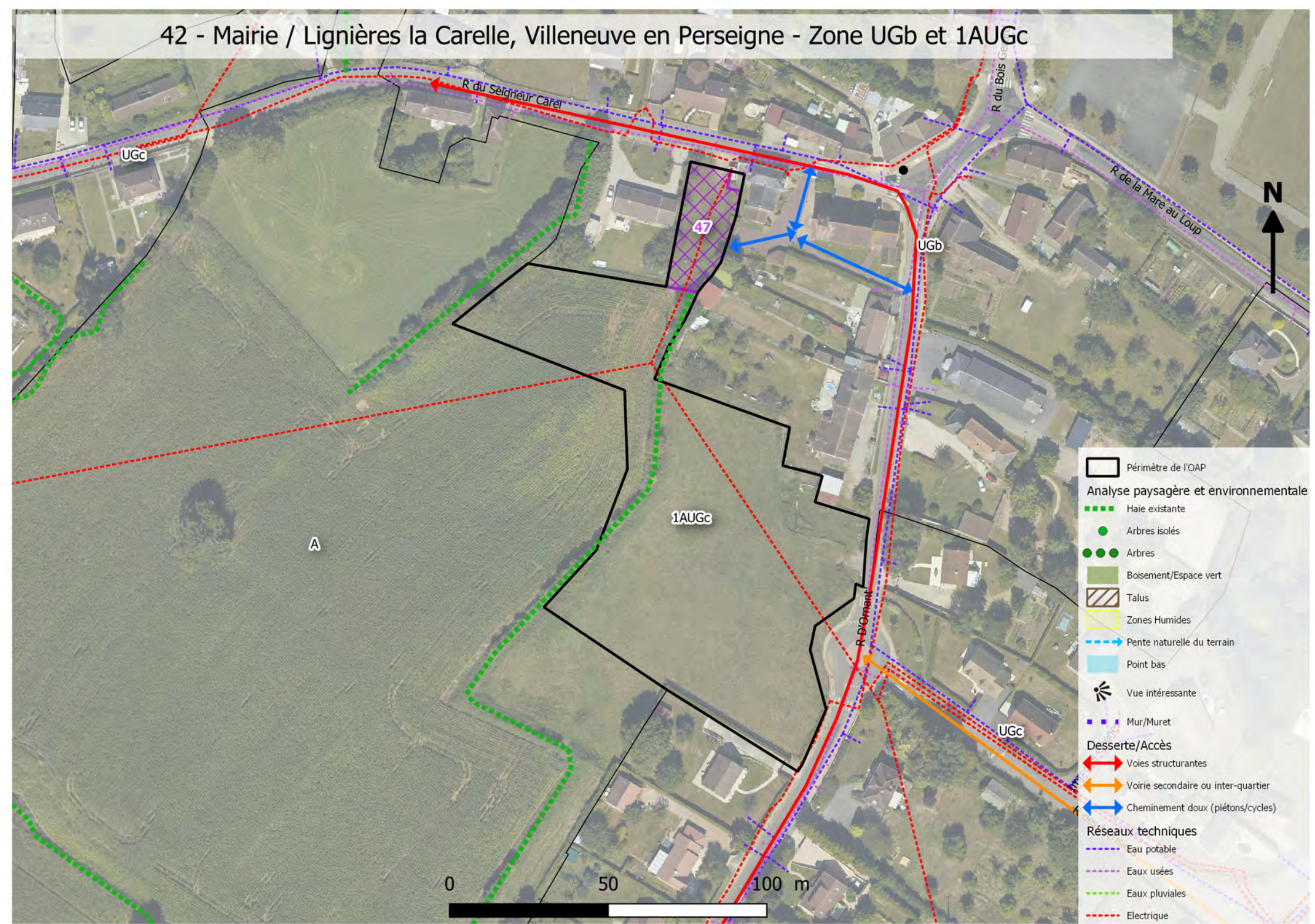
1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe derrière la Mairie déléguée de Lignières la Carelle.



Contexte	Le terrain se déploie depuis l'arrière de la Mairie déléguée de Lignières la Carelle au nord jusqu'au giratoire au sud sur la rue d'Ornant. Le site est relativement plat. La partie sud est en prairie, la partie nord en labours.
Zone	UGb et 1AUGc
Surface de la zone	0.94 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Le site est bordé : - au Nord par la rue du Seigneur Carelle, - à l'ouest par une grande parcelle agricole, - à l'est par des jardins privés et par la rue d'Ornant, - au sud par une habitation. 2 accès sont possibles à la zone : - au nord par la rue du Seigneur Carelle - au sud-est par le giratoire sur la rue d'Ornant. Une ligne électrique traverse la partie sud du terrain.
Environnement paysager	Ce secteur refermera l'urbanisation du bourg, en créant un nouvel accès automobile sur le giratoire rue d'Ornant. Une haie marque le fond de la partie sud du terrain : les vues y sont plutôt courtes. Depuis la partie nord, les vues sont plus ouvertes en direction du sud.

42 - Mairie / Lignières la Carelle, Villeneuve en Perseigne - Zone UGb et 1AUGc



Atouts du site	✓ Une localisation au cœur du bourg de Lignières la Carelle, proche des espaces publics de la Mairie déléguée et de l'église ✓ Un cadre paysager de qualité avec des vues vers la campagne ✓ Des voies et réseaux existants ✓ Une proximité de l'agglomération alençonnaise
Contraintes du site	➤ Peu de services dans le bourg

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'habitat mixte (intermédiaire, individuel). Les hauteurs maximales sont R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 15 logements par hectare.

En partie nord, une opération de petits locatifs permettrait une partie plus dense à proximité de la Mairie déléguée et de ses espaces publics.

3. Dispositions qualitatives

Au nord, l'accès se fera à partir de la rue du Seigneur Carelle. Un espace de stationnement sera aménagé sur la parcelle en bordure de la rue.

Au sud, l'accès s'opérera à partir du giratoire existant sur le rue d'Ornant. Une voie commune desservira la partie sud de l'OAP.

Une continuité piétonne devra s'opérer entre les parties nord et sud de l'opération, et connectée à l'arrière de la Mairie déléguée. Ce chemin piéton devra être accompagné de plantations nouvelles ou être appuyé sur la haie existante à valoriser.

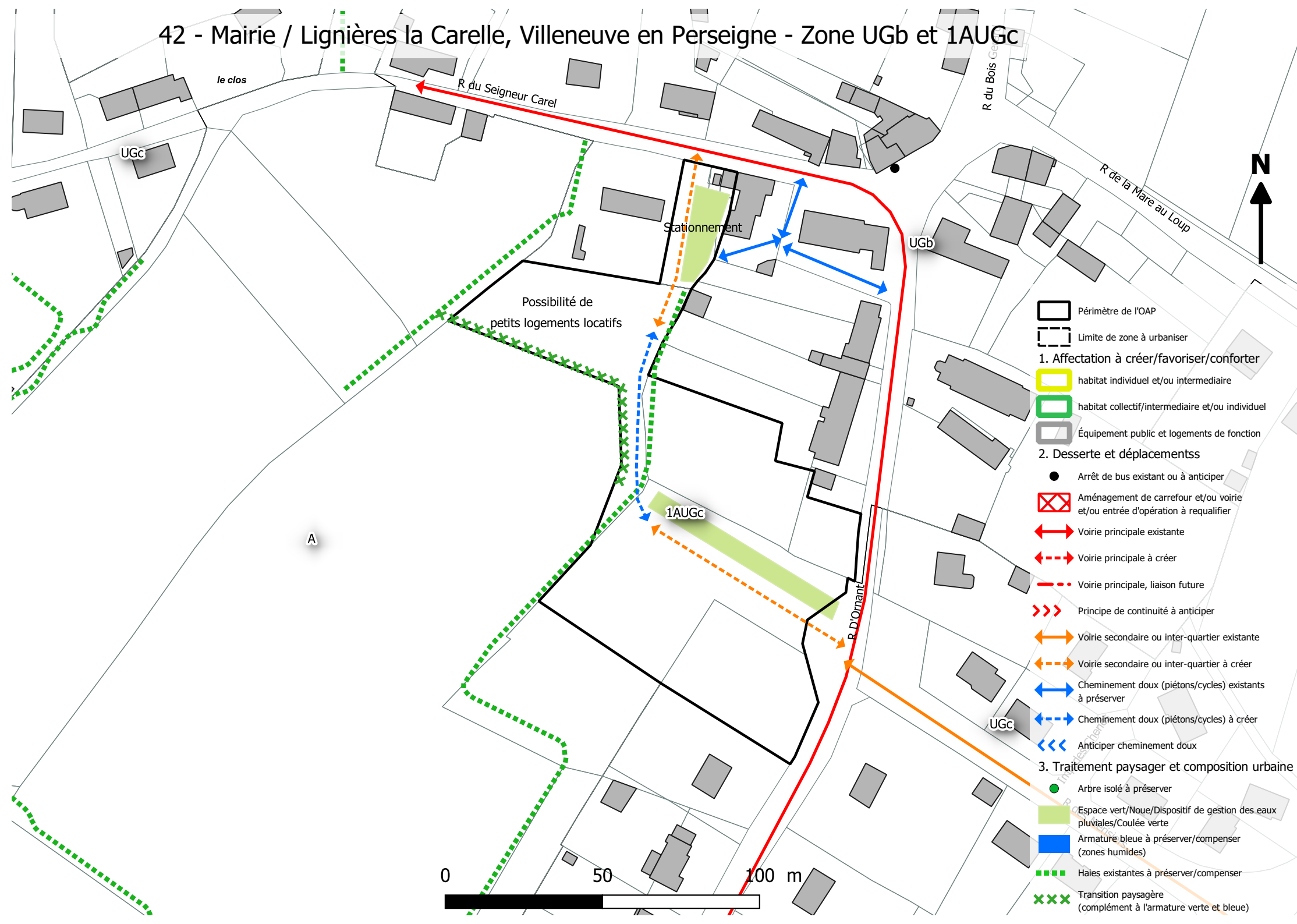
Les haies existantes sont à conforter et à compléter par d'autres plantations destinées à intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement et à marquer une transition avec l'espace agricole.

Le projet recherchera un aménagement s'intégrant dans le site, valorisant les apports énergétiques solaires et les perspectives visuelles et paysagères.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

42 - Mairie / Lignières la Carelle, Villeneuve en Perseigne - Zone UGb et 1AUGc



VILLENEUVE EN PERSEIGNE	
43	Lignières la Carelle / Rue des Platanes

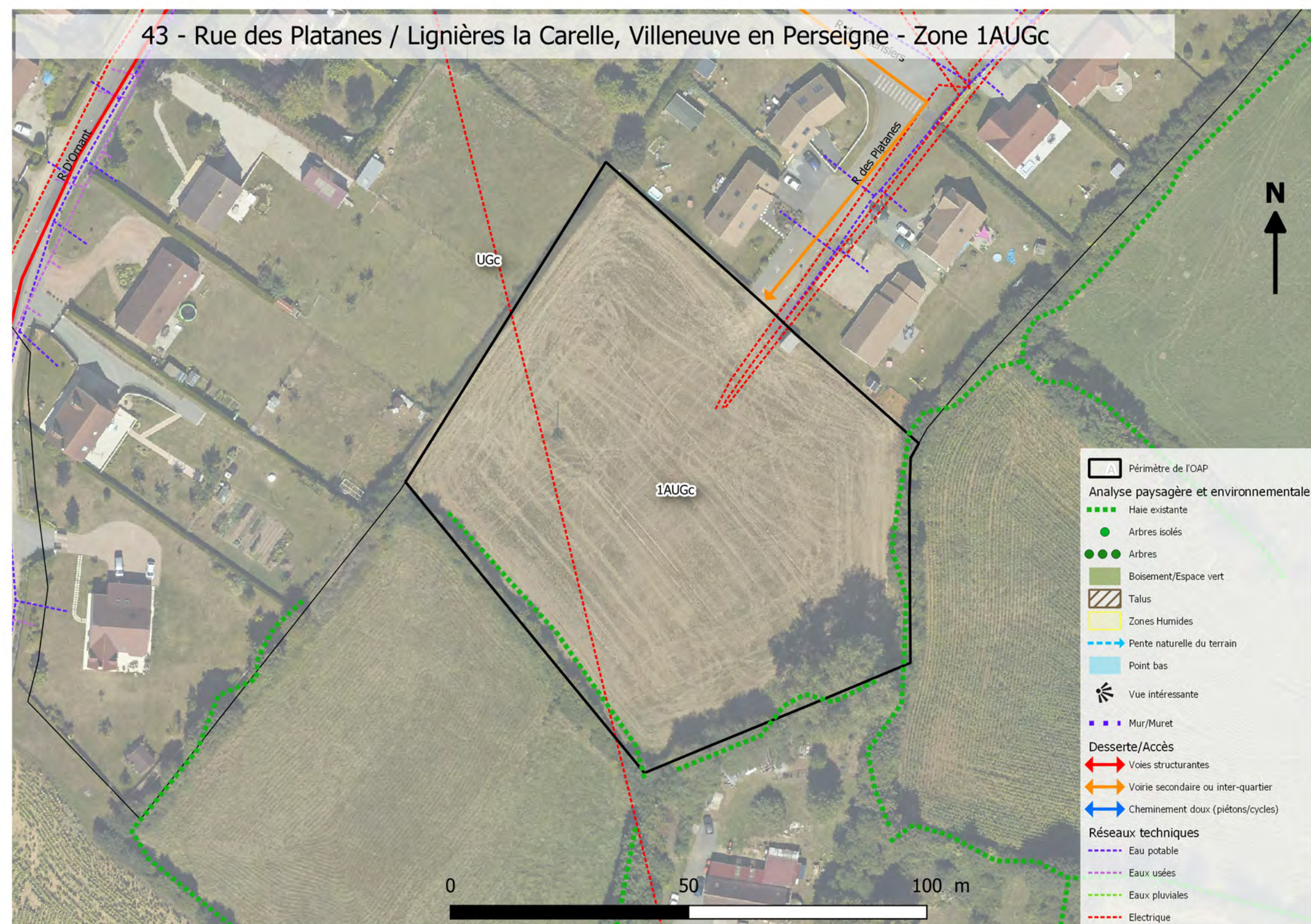
1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe dans le prolongement du lotissement des Platanes.



Contexte	Le terrain s'inscrit dans le prolongement sud du lotissement des Platanes situé au sud-est du bourg de Lignières la Carelle. Le terrain est constitué d'une unique parcelle de forme trapézoïdale et très plane. Elle est exploitée en prairie agricole.
Zone	1AUGc
Surface de la zone	0.82 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Le site est bordé : - au nord par les dernières maisons du lotissement des Platanes, - à l'ouest par des jardins de maisons accédant rue d'Ornant, - au sud par une parcelle agricole, - à l'est par une habitation et une parcelle agricole. Un seul accès est possible : par le lotissement des Platanes. Une ligne électrique traverse la partie sud du terrain.
Environnement paysager	Le terrain est ceinturé de haies bocagères, il existe peu de vues ouvertes vers l'extérieur du terrain. En extrémité sud-est du terrain, une ancienne mare a été comblée.

43 - Rue des Platanes / Lignières la Carelle, Villeneuve en Perseigne - Zone 1AUGc



Atouts du site	✓ Un cadre paysager de qualité ✓ Des voies et réseaux existants ✓ Une proximité de l'agglomération alençonnaise
Contraintes du site	➤ Peu de services dans le bourg

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'habitat mixte (intermédiaire, individuel). Les hauteurs maximales sont R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 15 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

L'accès se fera à partir de la rue des Platanes, une voie commune desservira les logements sur le terrain.

Au sud-ouest, on ménagera une possibilité d'extension de la voie de desserte pour une éventuelle extension de l'urbanisation à plus long terme.

Un espace vert commun valorisera le site de l'ancienne mare comblée, à relier par des chemins piétons.

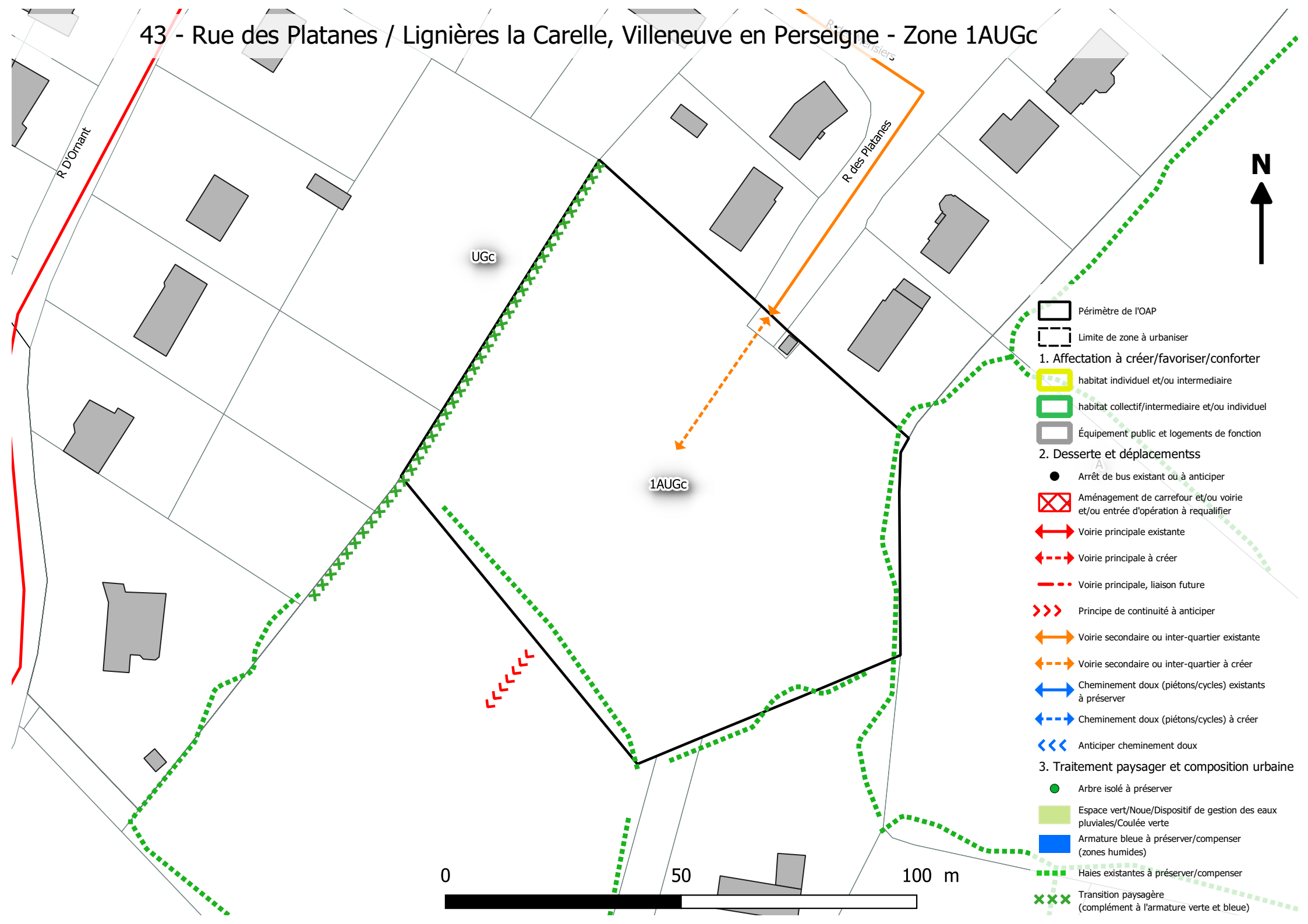
Les haies en pourtours du terrain sont à conserver et à valoriser. Les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 10 mètres par rapport aux haies.

Le projet recherchera un aménagement s'intégrant dans le site, valorisant les apports énergétiques solaires et les perspectives visuelles et paysagères.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

43 - Rue des Platanes / Lignièrès la Carelle, Villeneuve en Perseigne - Zone 1AUGc



VILLENEUVE EN PERSEIGNE	
44	La Fresnaye sur Chédouet / Centre bourg

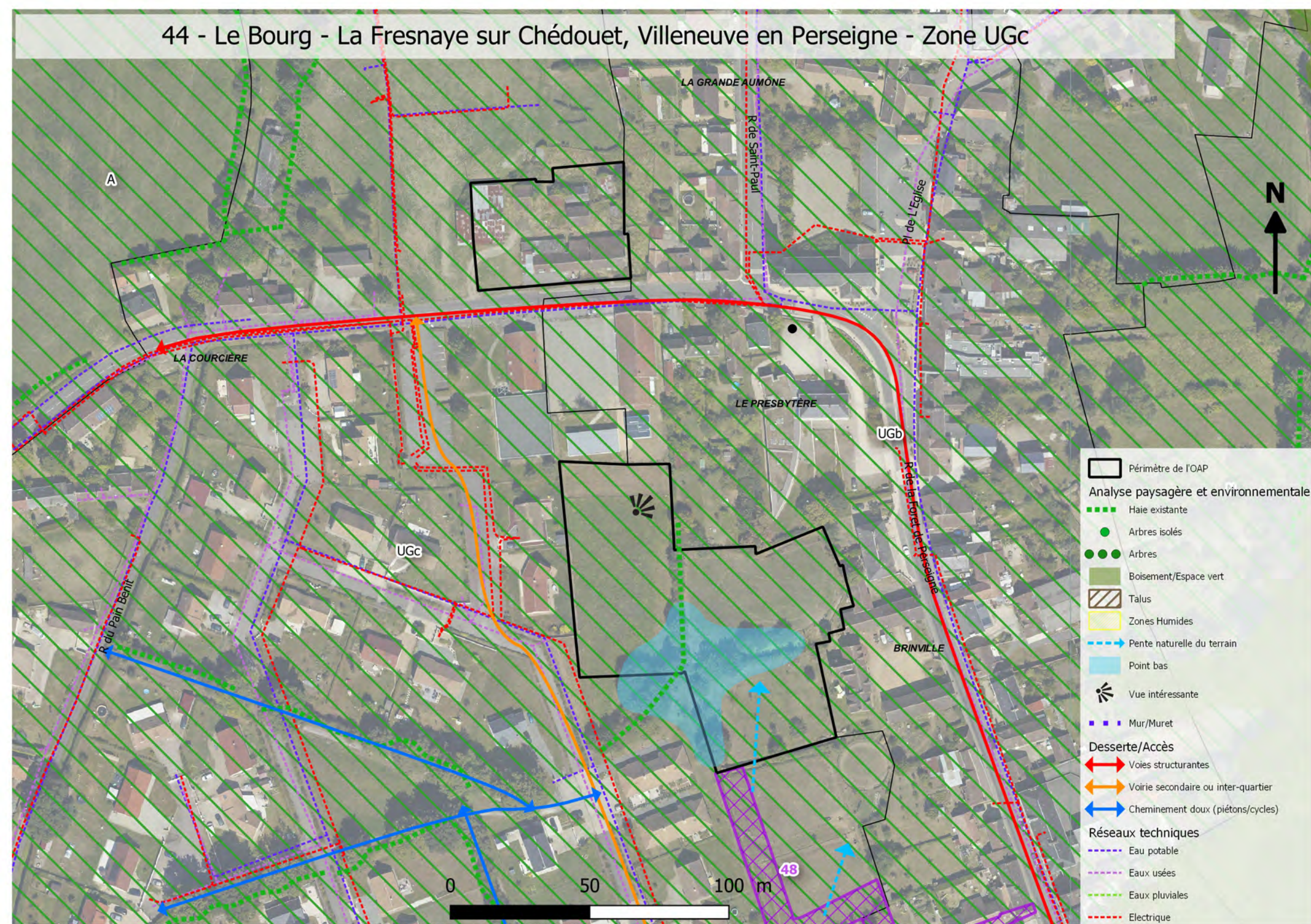
1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe au cœur du bourg de La Fresnaye sur Chédouet.



Contexte	L'OAP porte sur deux secteurs : 1. Une parcelle côté nord de la rue de la Forêt de Perseigne face à l'école privée. Ce terrain est occupé par des constructions anciennes très dégradées. 2. Un ensemble de parcelles au sud de l'école privée, entre la Mairie et la rue du Pain Bénit. Ces parcelles sont occupées en prairies.
Zone	UGc
Surface de la zone	0.22 ha + 0.69 ha
Propriété	Foncier privé, à l'exception de la parcelle communale A1477
Environnement urbain	Le premier site est bordé au nord par le lotissement des Pommiers et par l'école privée au sud. L'accès s'opère par la rue de la forêt de Perseigne. Le second site, en cœur d'îlot, est bordé par : -La rue du Pain Bénit à l'ouest, -Le musée du vélo et l'école privée au nord, -La Mairie et des commerces à l'est, -Des jardins privés au sud. L'accès se fait à l'ouest sur la rue du Pain Bénit. Il n'existe pas d'autres accès au site. L'accès au sud vers la place de la Mairie est trop étroit pour un passage automobile.
Environnement paysager	Le site du cœur de bourg comprend des éléments paysagers forts : une mare, un réseau de douves accompagné de plantations, des jardins d'agrément, des vues sur l'église et sur l'arrière de bâtiments anciens en pierre.

44 - Le Bourg - La Fresnaye sur Chédouet, Villeneuve en Perseigne - Zone UGc



Atouts du site	✓ Un cadre paysager de qualité au cœur du bourg de La Fresnaye sur Chédouet ✓ La proximité de commerces et équipements ✓ Une localisation au sein d'un espace urbanisé, évitant la consommation de terres agricoles
Contraintes du site	➤ Un secteur relativement enclavé

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'habitat mixte (intermédiaire, individuel). Les hauteurs maximales sont R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

L'objectif est d'accueillir environ 16 logements à l'intérieur du périmètre de l'OAP (au total des 2 secteurs), de façon à respecter le caractère urbain du site.

On pourra proposer des petits logements adaptés au centre bourg.

3. Dispositions qualitatives

Pour le secteur nord de l'OAP, il s'agit de réhabiliter ou reconstruire des petits logements face à l'école. Ces logements de type maisons de ville proposeront une façade qualitative sur la rue de la Forêt de Perseigne.

Le secteur sud de l'OAP pourra accueillir des logements en accès sur la rue du Pain Bénit. Des liaisons piétonnes sont à opérer vers la Mairie et vers l'école publique.

L'espace autour de la mare et des douves est à valoriser et ne devra pas accueillir de nouvelles constructions pour conserver le caractère aéré et végétal du cœur d'ilot.

Les haies et arbres isolés sont à maintenir autant que possible.

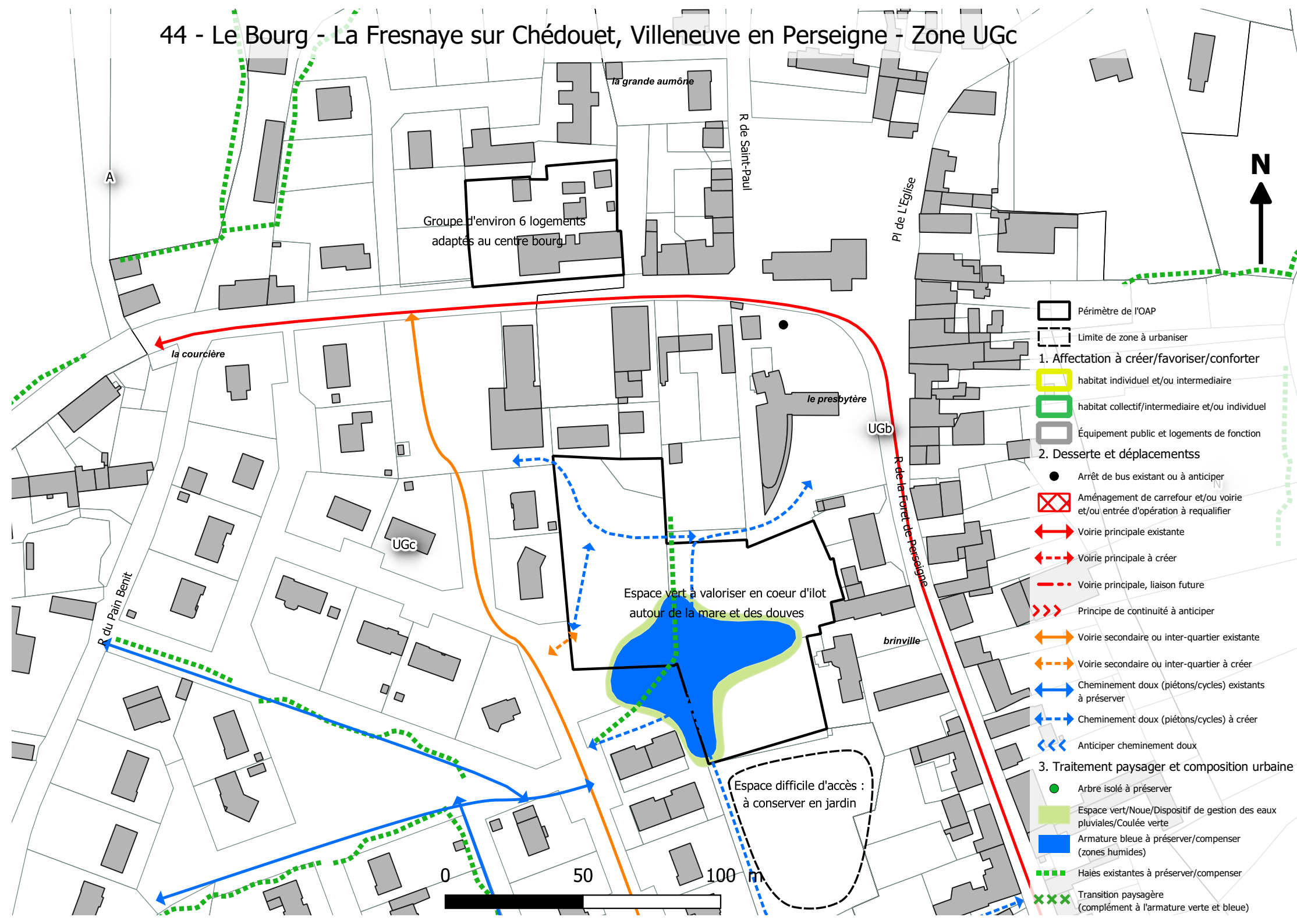
Les vues vers l'église sont à préserver.

Le projet recherchera un aménagement s'intégrant à la topographie du site, valorisant les apports énergétiques solaires et les perspectives visuelles et paysagères.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

44 - Le Bourg - La Fresnaye sur Chédouet, Villeneuve en Perseigne - Zone UGc



VILLENEUVE EN PERSEIGNE	
45	La Fresnaye sur Chédouet / Le Pigeon Blanc

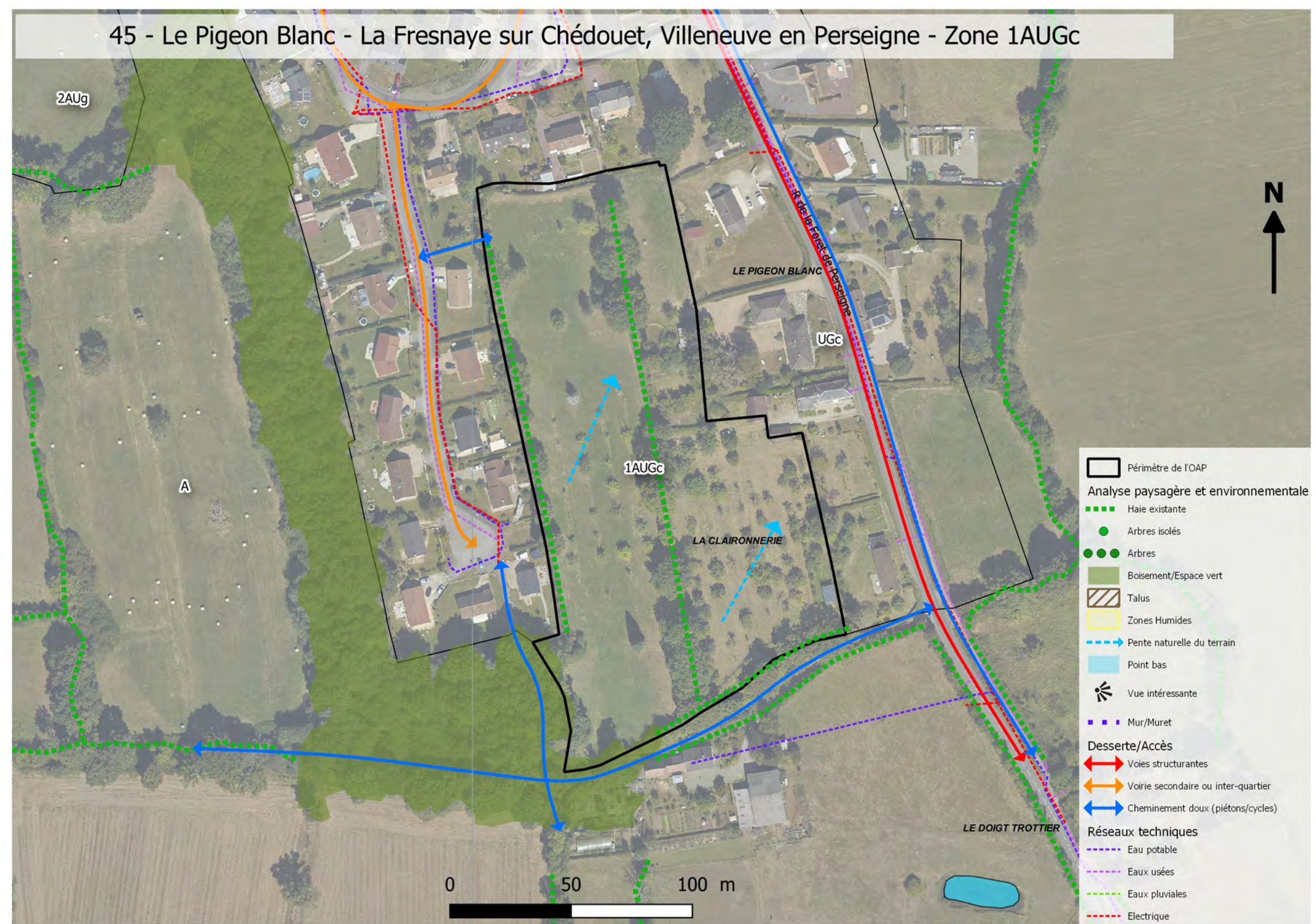
1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe au sud du bourg de La Fresnaye sur Chédouet.



Contexte	Ce terrain s'inscrit en prolongement sud du bourg, enclavé entre la rue de la Forêt de Perseigne (RD 234) et le lotissement de la Vigne. Le terrain est occupé par d'anciens vergers.
Zone	1AUGc
Surface de la zone	2.20 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Le terrain est bordé au nord et à l'ouest par le lotissement de la Vigne et un boisement. Un accès automobile est possible au bout de la rue de la Vigne et un accès piéton est ménagé dans l'angle nord-ouest de l'OAP. Au sud, un chemin rural de randonnée marque la limite sud de l'OAP et se connecte à un vaste réseau de chemins de randonnée en direction de la forêt de Perseigne. Les accès vers la rue de la Forêt de Perseigne (RD 234) sont difficiles et la visibilité en sortie sur la RD est mauvaise. L'ensemble du terrain est relativement plat.
Environnement paysager	Le site est ceinturé de haies. Une mare est présente en extrémité sud-ouest.

45 - Le Pigeon Blanc - La Fresnaye sur Chédouet, Villeneuve en Perseigne - Zone 1AUGc



Atouts du site	✓ Un cadre paysager de qualité à proximité de la forêt de Perseigne ✓ La proximité d'espaces boisés et de chemins de randonnée ✓ L'inscription dans un bourg disposant de commerces et équipements
Contraintes du site	➤ Pas d'accès sécurisé sur la RD 234

2. Principes urbains

Ce secteur est à vocation principale d'habitat mixte (intermédiaire, individuel). Les hauteurs maximales sont R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m).

La densité minimale est fixée à 15 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

L'accès à l'OAP s'opérera à partir du bout de la rue de la Vigne où une amorce de voie existe.

Un accès piéton se fera par la rue de la Vigne dans l'angle nord-ouest de l'OAP. Des continuités piétonnes sont à assurer au sein de l'opération, sécurisant les circulations et agrémentant les parcours. Ces liaisons doivent connecter les espaces publics entre eux et se raccorder aux chemins piétons existant au sud de l'OAP.

Un espace public central devra être aménagé, desservi par un chemin piéton, appuyé sur les éléments végétaux et pouvant servir aux ouvrages de régulation des écoulements des eaux. Les haies sont à préserver, ainsi que les arbres remarquables.

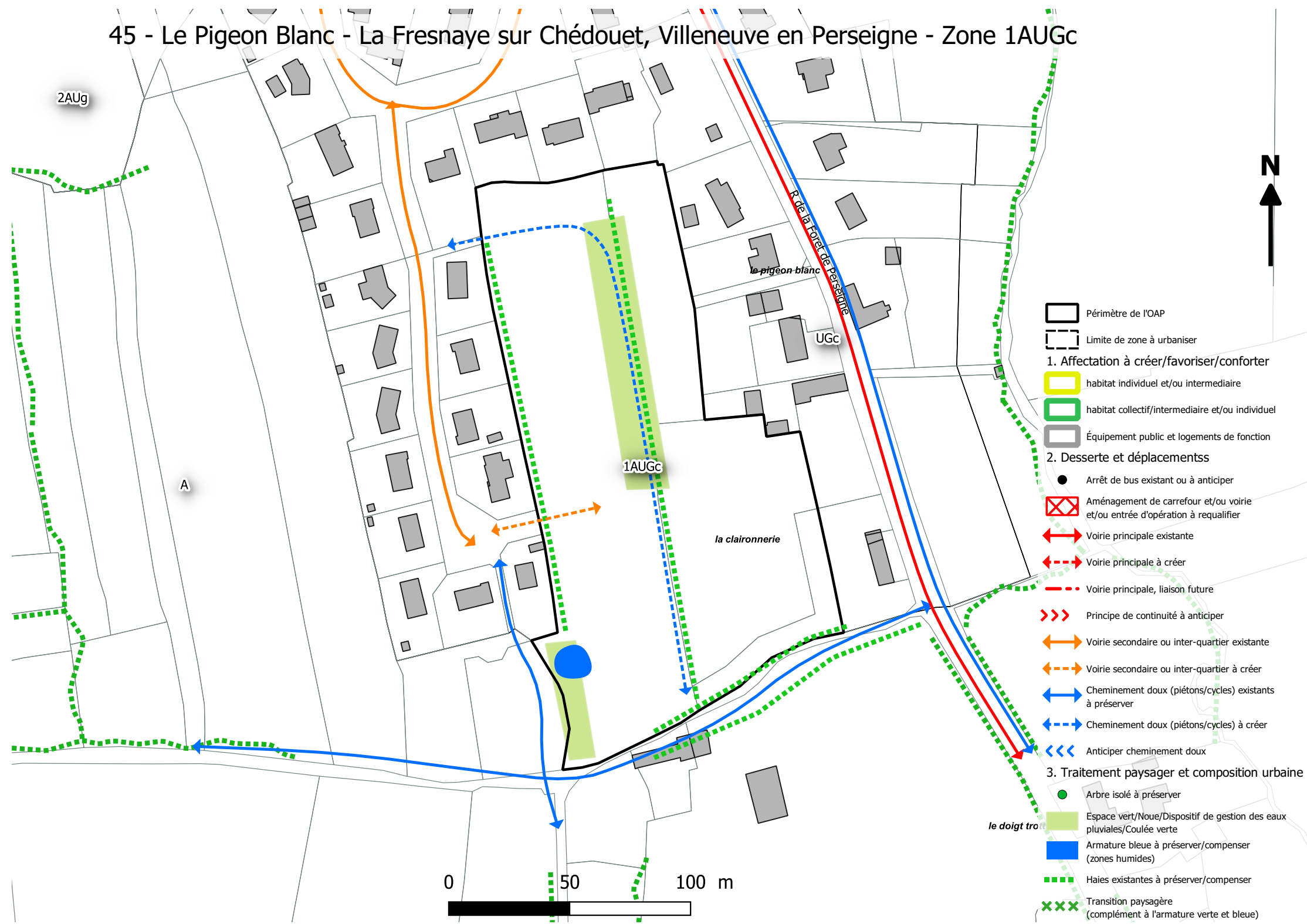
L'espace autour de la mare est à valoriser.

Le projet recherchera un aménagement s'intégrant à la topographie du site, valorisant les apports énergétiques solaires et les perspectives visuelles et paysagères.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

45 - Le Pigeon Blanc - La Fresnaye sur Chédouet, Villeneuve en Perseigne - Zone 1AUGc



ALENCON	
46	Chemin des Châtelets

1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe au nord de la Briante en sortie nord-ouest d'Alençon, entre la Briante et le quartier des Châtelets.



Contexte	Prairie close de murs en pierre Aucune construction présente
Zone	UGb
Surface de la zone	1.03 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	La parcelle se déploie le long du chemin des Châtelets, dans un secteur d'habitat pavillonnaire construit au début des années 2000.
Environnement paysager	La parcelle est bordée au sud par un bras de la Briante, longée par une ripisylve d'arbres continue. Au-delà s'étend une peupleraie. Le terrain est bordé à l'ouest par des jardins et une chapelle, et à l'est par le Foyer de Jeunes Travailleurs de Lancrel.

46 - Chemin des Châtelets, Alençon - Zone UGb

2AUg

Servitude A5
Assainissement

UGb

N

N

0

50

100 m

-  Périmètre de l'OAP
- Analyse paysagère et environnementale**
 -  Haie existante
 -  Arbres isolés
 -  Arbres
 -  Boisement/Espace vert
 -  Talus
 -  Zones Humides
 -  Pente naturelle du terrain
 -  Point bas
 -  Vue intéressante
 -  Mur/Muret
- Desserte/Accès**
 -  Voies structurantes
 -  Voirie secondaire ou inter-quartier
 -  Cheminement doux (piétons/cycles)
- Réseaux techniques**
 -  Eau potable
 -  Eaux usées
 -  Eaux pluviales
 -  Electrique

Atouts du site	✓ La proximité du centre-ville, du pôle commercial des portes de Bretagne et du pôle universitaire ✓ Site desservi par le réseau viaire et les réseaux techniques ✓ Proximité de la vallée de la Briante, axe paysager
Contraintes du site	➤ Absence de desserte immédiate en transports urbain mais situés à environ 300 mètres.

2. Principes urbains

Ce secteur a vocation principale d'accueil d'habitat collectif, intermédiaire et individuel.

Les hauteurs maximales sont limitées à R+1+C ou R+1+A (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage de 11m).

La densité minimale est fixée à 30 logements par hectare.

3. Dispositions qualitatives

L'accès au site est prévu depuis la rue des Châtelets.

Des cheminements doux seront créés pour rejoindre les cheminements déjà existants depuis la rue des Châtelets.

Un espace paysager devra être aménagé le long de la Briante, valorisant les alignements d'arbres le long du cours d'eau. Les vues vers les abords de la Briante sont à valoriser.

L'insertion du projet dans son environnement doit être favorisée par une transition paysagère à l'Est avec les bâtiments du Foyer de Jeunes Travailleurs de Lancrel.

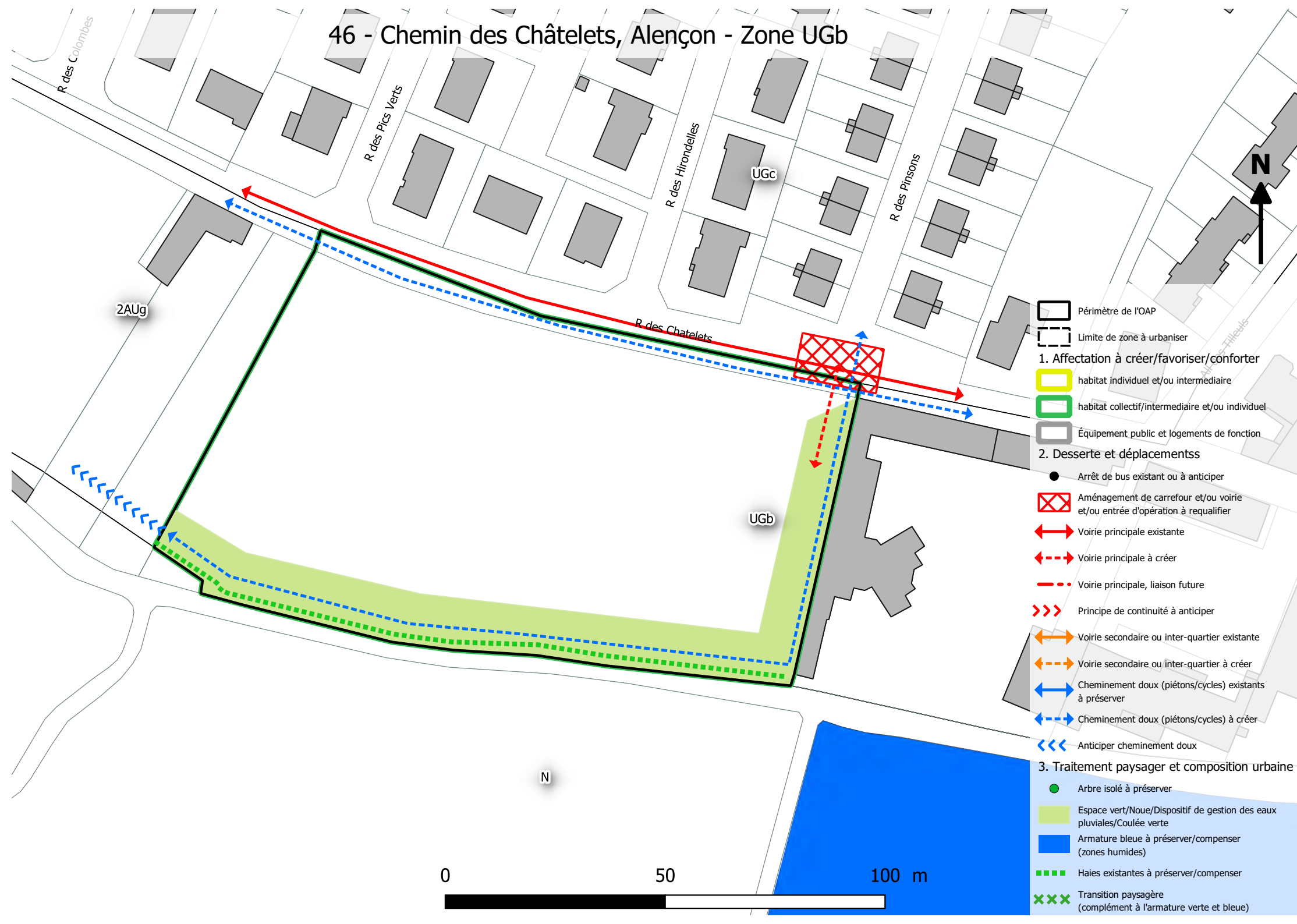
Les constructions devront être implantées de sorte à conserver des alignements et un ordonnancement régulier le long de la rue des Châtelets.

Le mur bordant le chemin des Châtelets est à conserver et à valoriser. Un percement est autorisé pour créer un second accès au terrain à condition de préserver les qualités et l'homogénéité du mur (matériaux, gabarit,...).

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

46 - Chemin des Châtelets, Alençon - Zone UGb



4- LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE « COMPOSITION URBAINE » DES SECTEURS ECONOMIQUES

Les objectifs généraux et communs d'aménagement

Dans le cas d'une opération d'ensemble, à travers les OAP, le porteur de projet est invité à aborder l'aménagement de manière globale pour répondre aux enjeux de composition urbaine et prendre en compte toutes les composantes d'un aménagement durable (caractéristique du site, articulation avec son environnement, espaces publics et espaces d'agrément, espaces de circulation tous modes, gestion des ressources, ...).

Le présent document définit des orientations d'aménagement relatives à l'ensemble des secteurs économiques selon les nouveaux enjeux urbains et environnementaux. Ces orientations s'articulent autour de la composition urbaine et paysagère, de traitement et qualification des dessertes et des espaces publics.

Envisager les pôles économiques dans une démarche durable

Les composantes d'un aménagement durable des pôles d'activités économiques doivent répondre à des principes fondamentaux de gestion économe du foncier et d'économie des ressources naturelles et énergétiques. Elles visent à favoriser une qualité du site et la pérennité de l'organisation et du fonctionnement global et à l'échelle de la parcelle.

Les OAP invitent à envisager la conception des secteurs d'accueil d'activités économiques en extension urbaine selon les nouveaux enjeux urbains et environnementaux.

La conception des projets s'appuiera selon les principes définis ci-après :

- la maîtrise de la consommation d'espace;
- l'intégration du projet dans son environnement urbain et paysager;
- la prise en compte de l'organisation des dessertes et des accès,
- la maîtrise des ressources.

4-1. Gestion économe de l'espace et phasage

Le projet doit viser une organisation parcellaire répondant à un objectif de gestion économe de l'espace en cherchant à optimiser l'espace et limiter la consommation foncière.

Il doit prévoir une urbanisation progressive, par étape.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU ne pourra s'opérer qu'au regard d'une étude préalable justifiant des besoins et démontrant la nécessité d'ouvrir la zone à l'urbanisation.

Dans les zones 1AU, l'aménagement peut être réalisé par étapes, en fonction de la surface de la zone, des conditions de desserte par les réseaux et de son niveau d'équipement. Dans le cas d'un aménagement partiel d'une zone 1AU, on respectera les orientations générales fixées à l'échelle de l'ensemble de la zone de façon à ne pas compromettre la cohérence de l'organisation de l'ensemble de la zone.

La conception du projet et son éventuel phasage dans le temps doit veiller à une optimisation de l'utilisation du foncier, par :

- Une recherche de mutualisation des usages tels que les espaces verts permettant également la collecte de gestion des eaux pluviales, ...),
- Un dimensionnement en fonction des usages tant des voies de dessertes (adaptation et hiérarchisation des profils de voies) que des espaces nécessaires au stationnement (répartition, organisation des divers véhicules et engins sur le site ...).

4-2. Composition urbaine et paysagère

Composition urbaine

Le projet visera à créer des compositions urbaines lisibles et à assurer des liens avec le tissu urbain existant. Celui-ci devra anticiper des extensions futures éventuelles.

L'aménagement devra prendre en compte les caractéristiques du site : particularités géographiques, topographiques, contexte urbanistique et paysager, et continuité des liaisons. Une attention particulière devra également être portée sur l'intégration du projet dans le grand paysage avec prise en compte des vues offertes par la nouvelle opération.

La composition du projet d'ensemble devra garantir une utilisation et une organisation optimale du foncier et des voies de desserte en veillant à limiter les espaces perdus, les travaux de terrassement (prise en compte des courbes de niveau) et les placettes ou impasses.

Le tracé parcellaire tiendra compte des caractéristiques du site et les éléments de paysage favorisant une implantation des constructions s'inscrivant dans la composition et le paysage urbain projeté.

Ainsi, le projet garantira des implantations selon :

- un découpage foncier qui limite les linéaires de voirie,
- un alignement des bâtiments le long des voies principales,
- une orientation favorable / bénéfique à l'ensoleillement,
- une gestion des vues et la valorisation du site depuis les axes structurants,
- une gestion optimale de la parcelle permettant l'évolution (extension) du bâti dans le temps.

La conception du projet favorisera les ouvertures visuelles et des perspectives paysagères. L'intégration du projet doit être assurée par des

aménagements et transitions paysagères en cohérence avec les espaces immédiats.

Le projet doit prévoir un traitement de qualité de l'interface du secteur à urbaniser et son environnement. Ainsi, les franges urbaines feront l'objet d'un traitement spécifique des lisières contribuant à une transition entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles ou naturels. Celles-ci doivent préserver, valoriser ou prolonger des éléments ou une trame végétale existante.

Aménagement des espaces publics

L'aménagement des espaces publics devra être conçu comme des espaces de respiration et de valorisation de l'activité économique.

Ces espaces publics s'inscrivent dans la composition globale et participent de l'identité du projet en lien avec son environnement : extension du tissu urbain, lisière avec l'espace agricole...

Ils doivent faire l'objet d'une conception paysagère prenant en compte les limites entre les espaces publics et privés (échelle de la parcelle) et l'ensemble des composantes :

- Stationnements,
- Placettes et carrefours,
- Dessertes,
- Liaisons douces,
- Ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Ainsi, les espaces communs pourront :

- constituer des éléments structurants en cœur de projet ou répartis de manière équilibrée sur l'ensemble du projet,

- composer une trame verte et paysagère au sein du tissu bâti.

Le projet visera une approche qualitative entre les espaces publics et les espaces privés en recherchant :

- une lecture claire et harmonieuse depuis la rue par un traitement homogène des limites d'emprise publique,
- un découpage parcellaire favorisant une implantation et un alignement des constructions,
- un traitement homogène de l'entrée du site ou des accès aux parcelles,
- une intégration des dispositifs techniques (coffrets, dispositifs de stockage, de tri et de collecte des déchets notamment) pour limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

La trame paysagère

Le projet recherchera à intégrer la trame verte et végétale en s'appuyant et/ou valorisant des éléments existants : relief, haie, arbre isolé, cônes de vue ...

La conception paysagère favorisera les connexions des nouveaux espaces verts plantés avec les espaces végétalisés ou naturels à proximité. La connexion peut également se poursuivre en végétalisant la trame viaire et de liaisons douces, en association des espaces de stationnement, de placettes ou encore en valorisant la gestion des eaux pluviales.

La conception de voies douces végétalisée doit favoriser l'émergence d'une trame verte et paysagère au sein du tissu bâti.

Le projet d'aménagement privilégiera des essences locales diversifiées et adaptées au site, nécessitant peu d'entretien et adaptable au changement climatique. Les espaces devront être conçus de façon à être facilement entretenus (éviter les espaces de trop petites tailles). Les espèces végétales avérées comme invasives sur le territoire sont interdites.

Il est recommandé de favoriser l'accueil et la circulation de la faune au sein des espaces bâtis par :

- la perméabilité des clôtures à la petite faune, notamment sur les limites de projet et les espaces de contact entre espaces bâtis et espaces naturels et agricoles,
- la connexion des nouveaux espaces plantés avec les espaces végétalisés ou naturels situés à proximité,
- la conception des voies douces s'inscrivant dans la trame verte et paysagère au sein du tissu bâti,
- le choix d'essences végétales fleurissantes et nourricières.

Traitement des lisières et des limites de projet

Les opérations d'aménagement en extension du tissu urbain devront veiller au traitement qualitatif de leurs franges afin de limiter l'impact paysager.

Le projet définira le traitement des franges urbaines visant à intégrer et à assurer les transitions douces entre des espaces de nature différente : espaces urbanisés et agricoles ou naturels.

Le traitement de ces lisières s'appuiera sur des éléments existants à préserver qui pourront être intégrés au projet, voire prolongés ou renforcés (haies, arbres...). La frange sera paysagée (haies, bosquets, vergers, ...).

4-3. Principes d'organisation des dessertes, circulation et stationnements

L'aménagement de nouveaux secteurs économiques en extension urbaine nécessite d'intégrer et d'articuler les futures voies en fonction de leur vocation. Il conviendra de définir une hiérarchisation des voies avec un dimensionnement et un traitement différenciés en fonction de la desserte à assurer du nouveau site et interne au site.

Le projet d'aménagement définira la desserte hiérarchisée du secteur en cohérence avec le réseau existant dans une perspective de moyen / long terme. Il s'agit par une hiérarchisation des voiries de rendre lisible la composition urbaine et de différencier les voies selon leur rôle.

Selon le contexte, le projet proposera une organisation hiérarchisée des déplacements, une adéquation de la desserte aux besoins pour une optimisation des déplacements et une sécurisation des accès.

Le projet d'aménagement devra proposer :

- un raccordement à la trame viaire et aux différents modes de déplacements dont les transports en commun,
- un traitement paysager du réseau viaire et de cheminements à créer.

On distinguera, selon le dimensionnement de l'opération, une articulation des voies selon leur rôle.

Sont précisés plusieurs principes pour l'aménagement de ces différentes voies :

o les voies structurantes de desserte du site :

- un dimensionnement adapté pour la circulation des différents types de véhicules notamment des poids lourds et des transports en commun,

- des stationnements longitudinaux si nécessaires,
- la séparation des cheminements doux de la chaussée : type voie verte, trottoirs piétons et pistes cyclables,
- des aménagements paysagers adaptés au sol et permettant de gérer les eaux pluviales.

o les voies urbaines de desserte interne au site et aux entreprises :

- des stationnements longitudinaux si nécessaires,
- la séparation des cheminements doux de la chaussée : type voie verte, trottoirs piétons et pistes cyclables,
- des aménagements paysagers adaptés au profil de la voie permettant de gérer les eaux pluviales.

5- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE

ARCONNAY	
1	Parc d'activités interdépartemental et Le Grand Coudray

1. Etat initial du site :

La zone se situe au Nord Est du bourg d'Arçonnay, au sein de l'agglomération Alençonnaise.



Contexte	Le site s'inscrit dans l'espace aggloméré en entrée Sud et Est de l'agglomération. L'aménagement de la partie Est du secteur a été défini dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté. La partie Ouest est concernée par les dispositions de traitement d'entrée d'agglomération au titre des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme.
Zone	1AUEb
Surface de la zone	19.44 ha
Propriété	Foncier public Foncier privé
Environnement urbain	Le site est délimité à l'Ouest par la RD 338 et à l'Est par la RD 338bis. Il s'insère dans le parc d'activités interdépartemental dans sa partie Est et dans sa partie Ouest dans le tissu composé d'activités économiques. Le site est desservi par plusieurs voies départementales, la RD 338 à l'Ouest, la RD 338bis au Nord, le giratoire à l'Est et la rue Saint Blaise au Sud. A l'Est, dans le cadre de la ZAC interdépartementale, les aménagements structurants de desserte, les aménagements paysagers et de gestion des eaux pluviales ont été réalisés, notamment en entrée de site et le long des axes départementaux. La partie ouest de la ZAC constitue un foncier disponible commercialisé pour l'accueil d'entreprises.
Environnement paysager	Le site a fait l'objet d'aménagement paysager le long de la RD 338bis et en entrée Est. Le secteur est concerné par l'application du traitement qualitatif des entrées d'agglomération sur son axe Ouest.

1 - Parc d'Activités Interdépartemental, Arçonnay - Zone 1AUEb

LE PETIT COUDRAY
HAUTE ÉCLAIRE
1AUGc
Zone de Bruit
JÉRUSALEM
2AU
LES COUDRAYS
LE PETIT COUDRAY
LE GRAND COUDRAY
LE GRAND COUDRAY
1AUEb
LES CÔTEAUX
UGc
R. François Rabelais
R. Jean Goujon
STADE FRANCIS-BUSSON
R. André du Cerceau
R. de
R. Androuet du Cerceau
R. Pierre de Ronsard
R. du Moulin à Vent
R. des Sables
R. Antoine Nail
UGb
R. du Chêne
R. des Trépassés
R. Robert Lagarrigue
R. Louis Rustin
LA GRÈVE
LA GRÈVE
LE PETIT MALEFFRE
LE CHÊNE
LE CHAMP FABURE
LA PLAINE D'ARÇONNAY
LA PLAINE SAINT-GILLES
UGd
Cité de Saint-Gilles
SAINT-GILLES
UGc
A
LE PETIT BOIS MARGOT
LE VIEUX BOURG
LA GRANDE CURÉE
LA PLAINE ROGLAIN
LE VIEUX BOURG

LE CHAMP DE MANŒUVRES

0 50 100 m

Légende :

- Périmètre de l'OAP
- Périmètre ZAC
- Analyse paysagère et environnementale
 - Haie existante
 - Arbres isolés
 - Arbres
 - Boisement/Espace vert
 - Talus
 - Zones Humides
 - Pente naturelle du terrain
 - Point bas
 - Vue intéressante
 - Mur/Muret
- Desserte/Accès
 - Voies structurantes
 - Voie secondaire ou inter-quartier
 - Cheminement doux (piétons/cycles)
- Réseaux techniques
 - Eau potable
 - Eaux usées
 - Eaux pluviales
 - Électrique

Atouts du site	✓ Position stratégique du secteur au sein du tissu aggloméré et au sein de parcs d'activités économiques ✓ Accessibilité et desserte par des axes structurants (RD338 et proximité de l'autoroute) ✓ Poursuite des aménagements et investissements publics réalisés dans une première phase
Contraintes du site	➤ Zones de bruit (dus aux axes routiers) ➤ Aménagements à prévoir le long de la RD 338 classée à grande circulation (application des dispositions des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme) ➤ Pluralité de propriétaires

2. Principes urbains

La zone à vocation d'accueil d'activités économiques mixtes.

3. Dispositions qualitatives

L'accès principal au site se fera par le giratoire RD166bis / RD 338bis et secondairement par la voie interne au parc d'activités. L'accès depuis la RD 338 est interdit.

En application des articles L111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent, traitant des questions de sécurité, de prise en compte des nuisances, de qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages.

Ces principes d'aménagement reprennent ceux prescrits dans le précédent document d'urbanisme (Plan d'Occupation des Sols de la commune d'Arçonnay).

Ces principes permettent de déroger aux marges de recul imposés en-dehors des espaces urbanisés le long des voies classées à grande circulation, ce qui est le cas pour la RD 338.

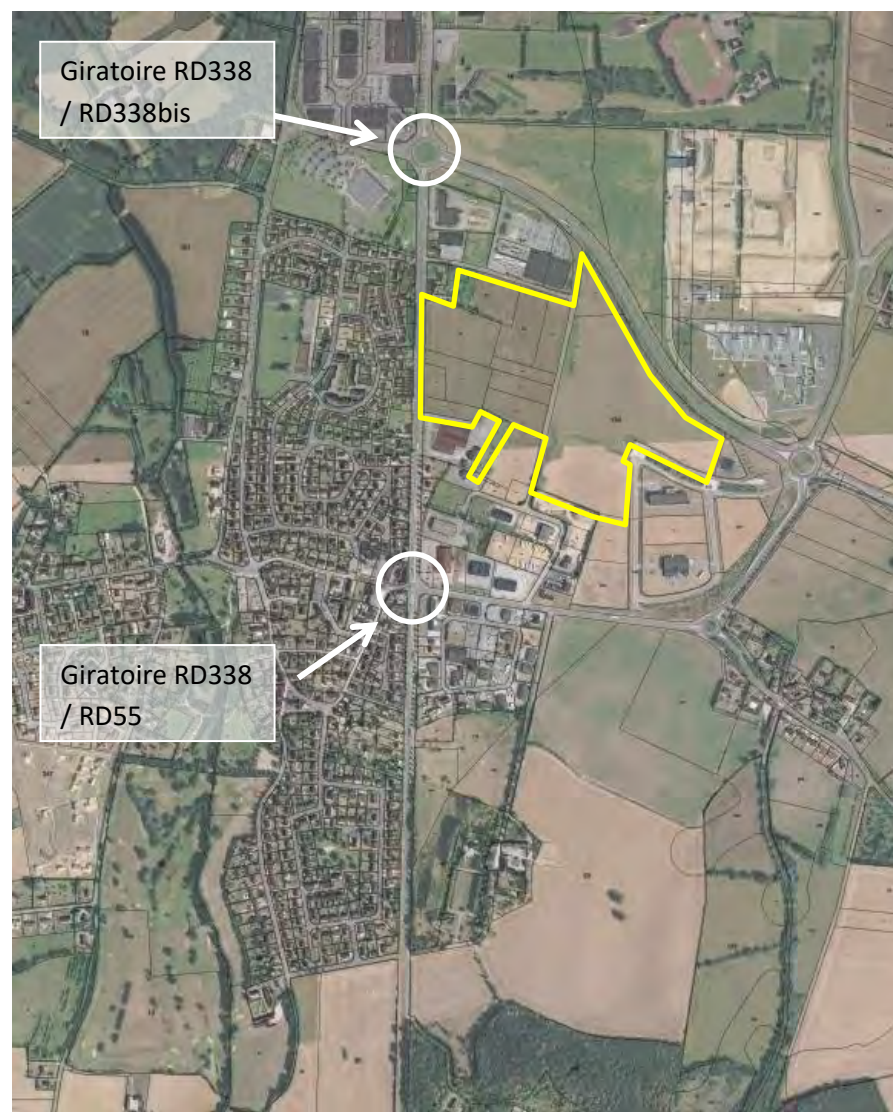
4. Dispositions particulières en réponse aux dispositions des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme :

4.1. Etat initial du site :

La RD 338 constitue la pénétrante principale d'entrée dans l'agglomération par le sud. Elle présente un caractère rectiligne et un gabarit large et régulier.

Cette entrée de ville est séquencée par deux giratoires dont un sur lequel se greffe la bretelle d'entrée de l'autoroute.

Le site d'étude se situe entre ces deux carrefours.



Contour du site d'étude et positionnement des carrefours sur la RD 338



Giratoire RD 338 / RD 55, vu dans le sens d'entrée dans l'agglomération



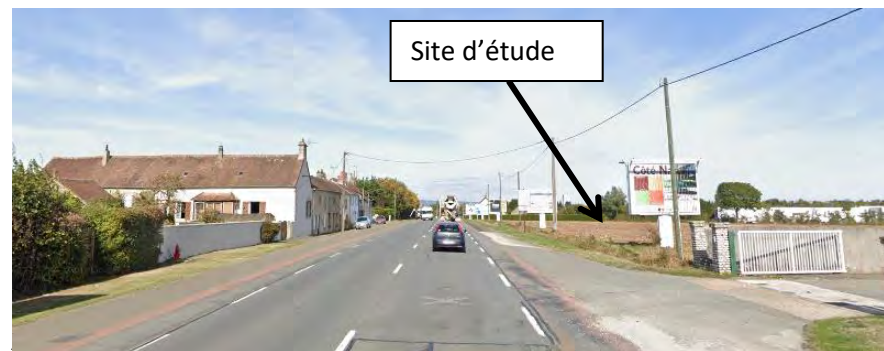
Giratoire RD 338 / RD 338bis, vu dans le sens d'entrée dans l'agglomération

Cet axe est bordé sur la majeure partie de son linéaire par un alignement d'arbres plantés à intervalle régulier d'environ 10 mètres.



Arbres d'alignement le long de la RD 338

Les constructions s'implantent en retrait de la RD 338, à une distance majoritairement comprise entre 25 mètres et 35 mètres par rapport à l'axe de la voie, formant ainsi un ordonnancement des constructions le long de l'axe.





Vue sur le site d'étude depuis l'angle nord-ouest



Vue sur le site d'étude depuis l'angle sud-ouest

Le site est actuellement exploité par l'agriculture. Il présente une topographie très plane. Il est ceinturé par :

- Les secteurs d'habitat d'Arçonnay à l'ouest,
- La zone commerciale des Portes de la Loire,
- Un secteur d'activités économique mixte au sud,
- La Zone d'Aménagement Concerté à vocation économique à l'est.

4.2. Principes applicables sur le périmètre de l'OAP :

Accès :

La création de nouveaux accès sur la RD 338 est interdite. L'accès à la zone s'opérera à partir de la rue Lagarrigue et de la rue Saint Blaise.

Nuisances :

Les constructions devront respecter les règles applicables en matière de protection contre le bruit (code de la construction).

Qualité de l'architecture, des paysages et de l'urbanisme :

Les constructions devront s'implanter en retrait minimum de 25 mètres comptés à partir de l'axe de la RD 338.

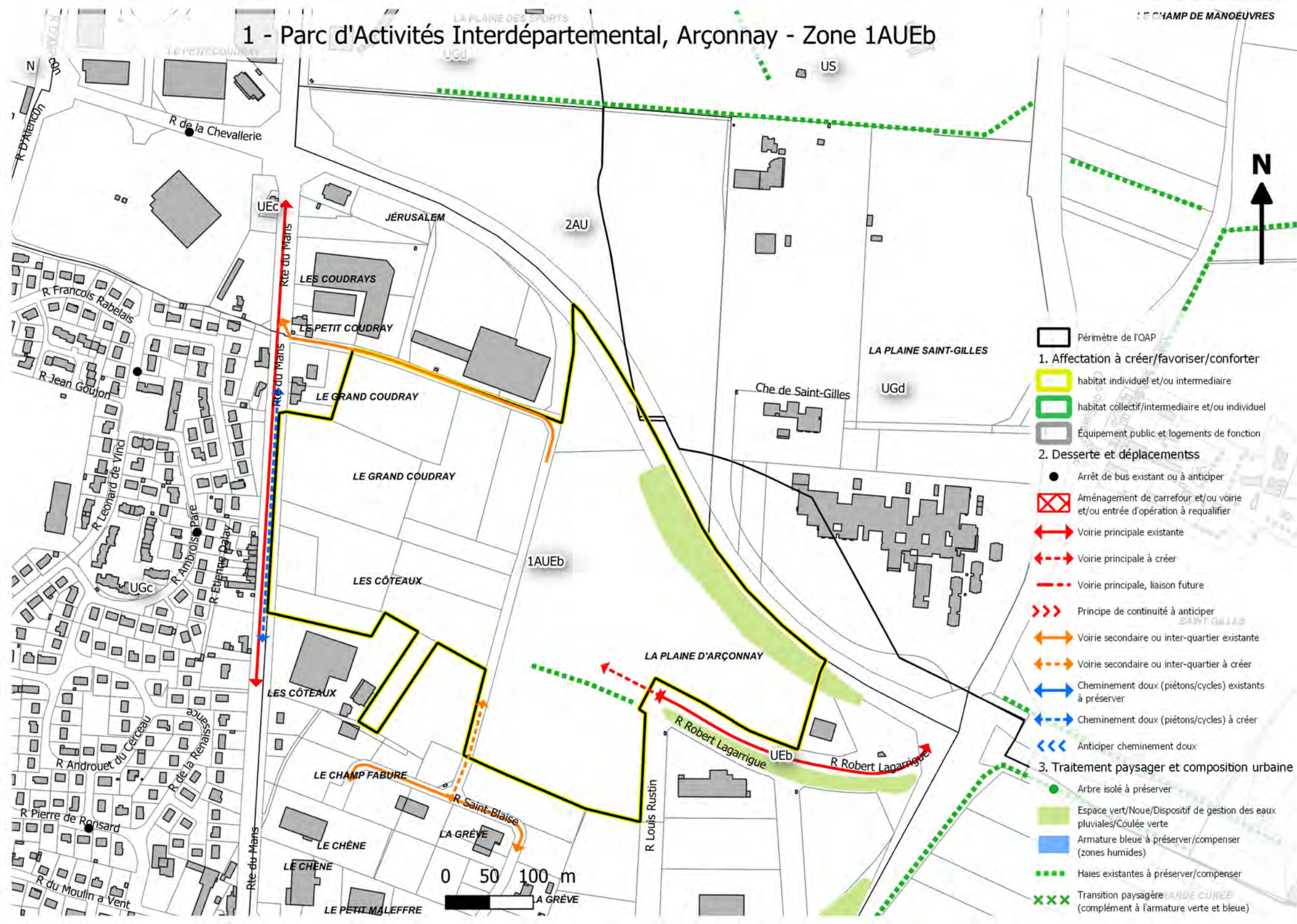
Cette bande de recul sera traitée en aménagements paysagers, elle ne comprendra pas d'espace de stockage, de manœuvre ou de stationnement.

Les alignements d'arbres le long de la RD 338 sont à poursuivre au droit de la zone en reprenant les mêmes essences d'arbres et écartements entre les sujets. L'aménagement de pistes cyclables accompagnera la voie, selon les dispositions définies par le gestionnaire de voirie.

5. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 3.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

1 - Parc d'Activités Interdépartemental, Arçonnay - Zone 1AUEb



CHAMPFLEUR	
2	Parc d'activités artisanal Bel Air

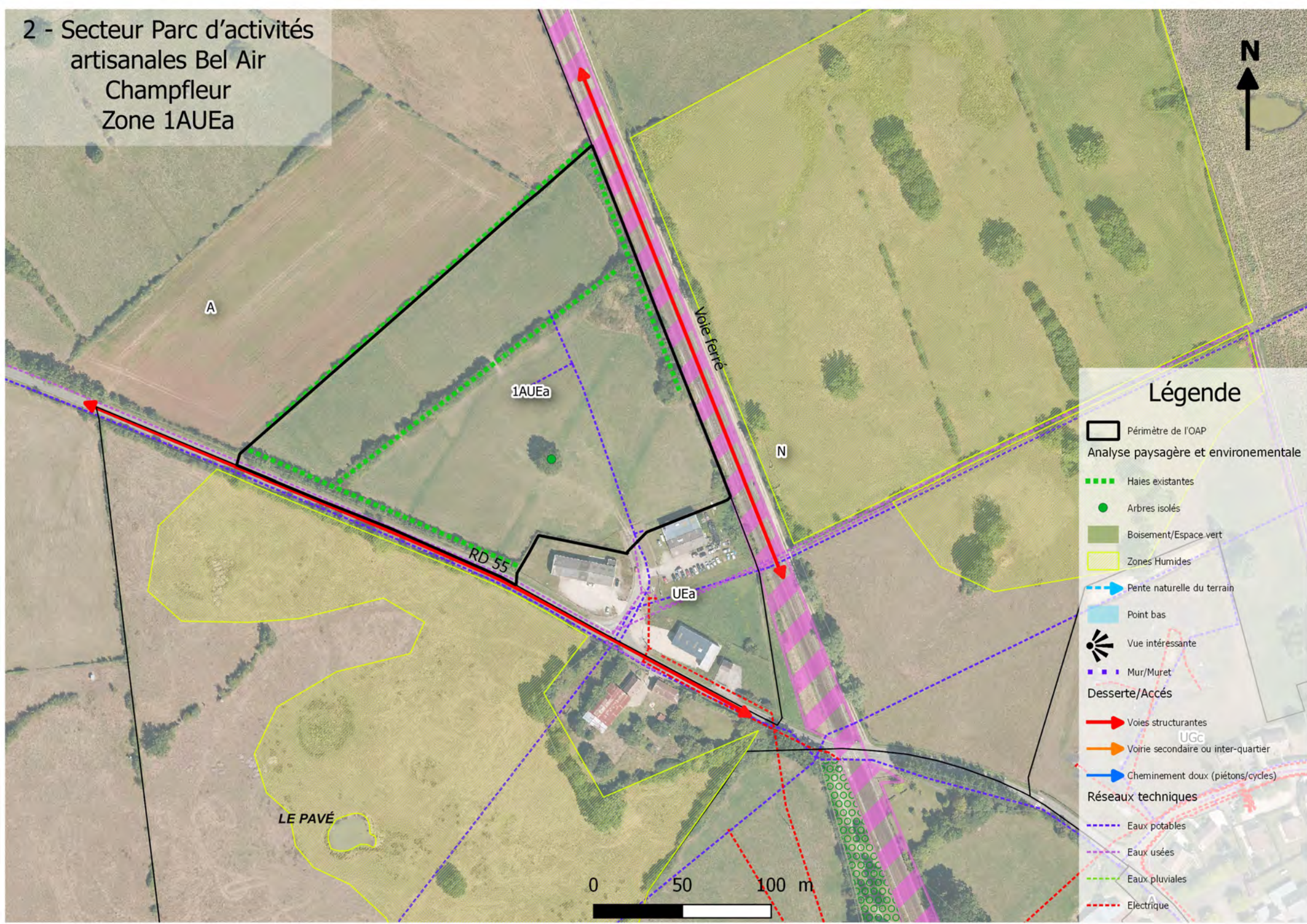
1. Etat initial du site :

Cet espace à vocation économique se situe au Nord de la commune de Champfleur. Il est desservi par la voie départementale n°55.



Contexte	Le site s'inscrit dans un paysage ouvert en entrée d'agglomération mais séparé de celle-ci par la voie ferrée. Il s'agit d'une extension de la zone artisanale existante.
Zone	1AUEa
Surface de la zone	3.46 ha
Propriété	Foncier public
Environnement urbain	Le site est délimité par la RD55 à l'Ouest, et par la voie ferrée sur sa frange Est. Au Nord, le site s'ouvre sur la plaine agricole. Elle s'appuie au Sud sur la zone artisanale.
Environnement paysager	Le site est délimité à l'Ouest et à l'Est par des haies bocagères très présentes également en partie Nord. La perception visuelle est donc limitée à cette ceinture bocagère. Un arbre isolé au centre marque le paysage.

2 - Secteur Parc d'activités
artisanales Bel Air
Champfleur
Zone 1AUEa



Légende

- Périmètre de l'IOAP
- Analyse paysagère et environnementale
 - Haies existantes
 - Arbres isolés
 - Boisement/Espace vert
 - Zones Humides
 - Pente naturelle du terrain
 - Point bas
 - Vue intéressante
 - Mur/Muret
- Desserte/Accès
 - Voies structurantes
 - Voirie secondaire ou inter-quartier
 - Cheminement doux (piétons/cycles)
- Réseaux techniques
 - Eaux potables
 - Eaux usées
 - Eaux pluviales
 - Electrique

Atouts du site	✓ Renforcement de la zone artisanale existante ✓ Foncier public ✓ Accessibilité ✓ Insertion dans l'espace avec la présence de haies
---------------------------	--

2. Principes urbains

La zone est à vocation d'accueil d'économie mixte.

3. Dispositions qualitatives

L'accès principal se fera par la zone artisanale existante, depuis la voie en attente.

Deux haies existantes (au Nord et le long de la RD55) devront être préservées et valorisées. Le projet devra valoriser la frange Est longeant la voie ferrée par le traitement paysager. L'arbre isolé présent sur la parcelle pourra être valorisé.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 3.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

2 - Secteur Parc d'activités artisanales Bel Air Champfleu Zone 1AUEa



Légende

- Périmètre de l'IOAP
- Limite de zone à urbaniser
- 1. Affectation à créer/favoriser/conforter**
 - Activités économiques
- 2. Desserte et déplacements**
 - Arrêt de bus existants ou à anticiper
 - Aménagement de carrefour et/ou voirie et/ou entrée d'opération à requalifier
 - Voirie principale existante
 - Voirie principale à créer
 - Voirie principale, liaison future
 - Principe de continuité à anticiper
 - Voirie secondaire ou inter-quartier existante
 - Voirie secondaire ou inter-quartier à créer
 - Cheminement doux (piétons/cycles) existants à préserver
 - Cheminement doux (piétons/cycles) à créer
- 3. Traitement paysager et ambiance/composition urbaine**
 - Espaces vert/Noue/Dispositifs gestion eaux pluviales/Coulée verte
 - Arbre isolé à préserver
 - Haies existantes à préserver/compenser
 - Transition paysagère (complément à l'armature verte et bleue)
 - Armature bleue à préserver ou à compenser (zones humides)

0 100 200 m



CONDE SUR SARTHE	
3	Portes de Bretagne

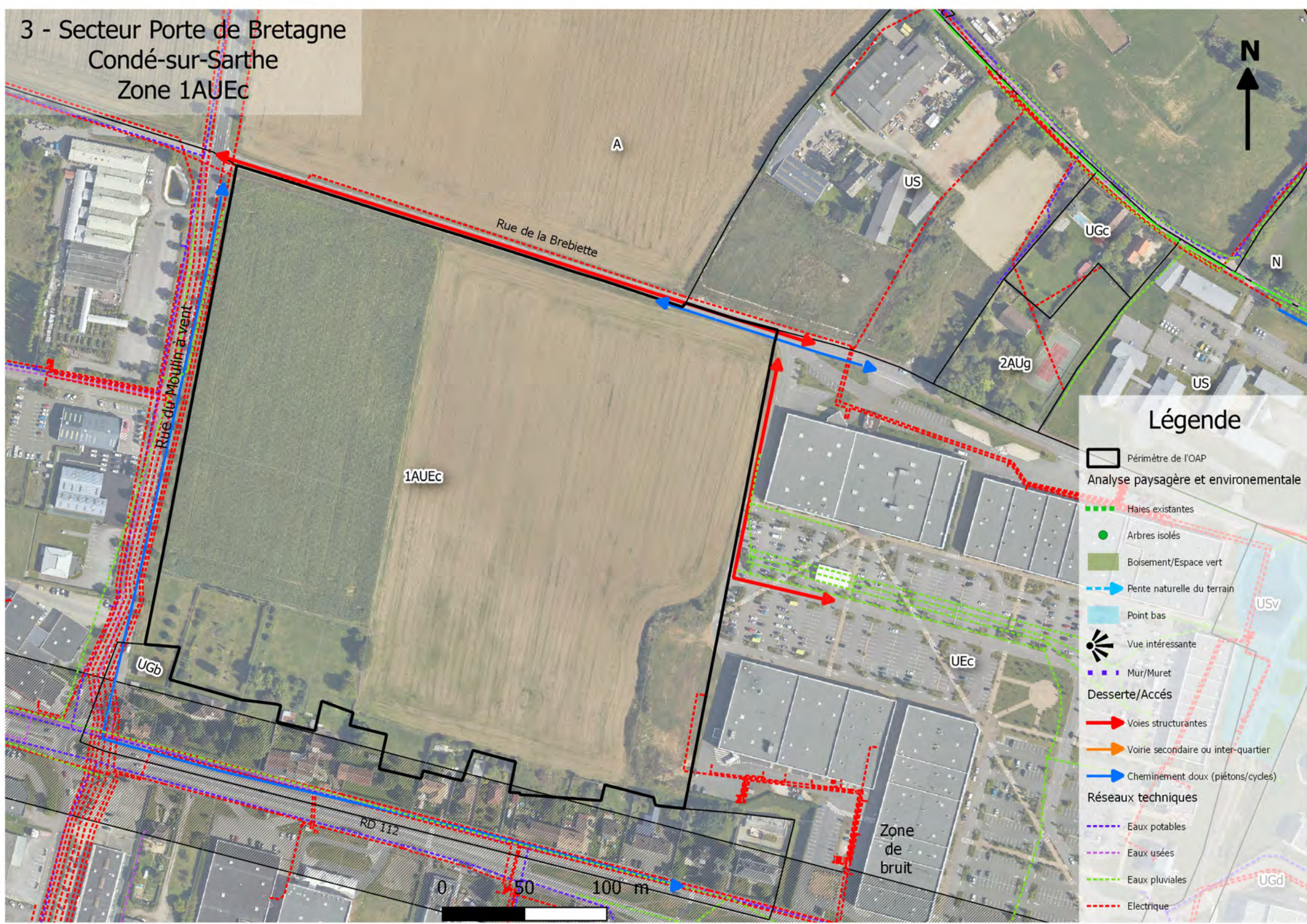
1. Etat initial du site :

Ce site se situe à l'Est de la commune de Condé sur Sarthe, en limite de la Ville d'Alençon.



Contexte	Le site s'inscrit dans le tissu aggloméré, en entrée Ouest. Il constitue l'extension du pôle commercial des Portes de Bretagne.
Zone	1AUEc
Surface de la zone	10.48 ha
Propriété	Privé
Environnement urbain	Le site se caractérise : - au Sud par un tissu urbain linéaire mixte d'habitat le long de la rue d'Alençon (RD112), - à l'Ouest par la Rue du Moulin à vent (RD529) et le tissu d'activités économiques, - au Nord, par la rue de la Brebiette et l'espace agricole, - à l'Est, par le tissu du pôle commercial des portes de Bretagne.
Environnement paysager	Le site présente une dépression vers le Sud. Le paysage ouvert vers le Nord et l'Ouest rend le site très visible depuis les rue du Moulin à vent et de la rue de la Brebiette. L'alignement d'arbres le long de la rue du Moulin à Vent, marque la limite du site.

3 - Secteur Porte de Bretagne
Condé-sur-Sarthe
Zone 1AUEc



Atouts du site	✓ La situation géographique de la zone (au sein du tissu aggloméré) ✓ Accessibilité et desserte
---------------------------	--

2. Principes urbains

La destination principale est dédiée aux activités commerciales.

3. Dispositions qualitatives

Le site est desservi par le giratoire de la RD 112 et les voies internes au pôle des « portes de Bretagne ».

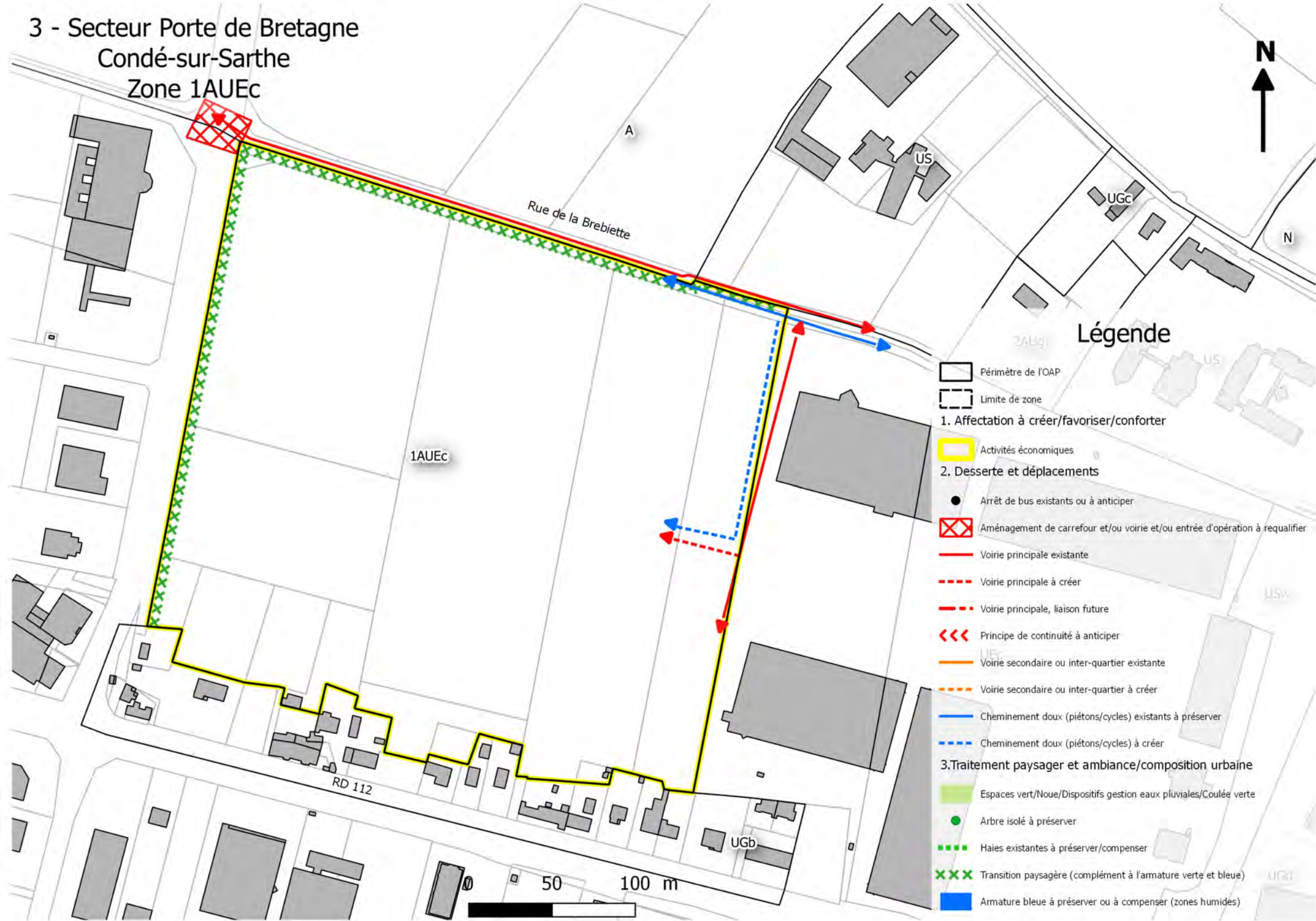
L'aménagement de ce site conduirait également à aménager le carrefour entre la rue du Moulin à vent (RD 529) et la rue de la Brebiette afin de répondre aux trafics induits par le développement de ce secteur et la sécurisation de la desserte.

Le projet devra assurer l'interface avec l'espace agricole par le traitement urbain et paysager de la lisière Nord.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 3.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

3 - Secteur Porte de Bretagne
Condé-sur-Sarthe
Zone 1AUEc



DAMIGNY	
4	Pôle d'activité d'Ecouves

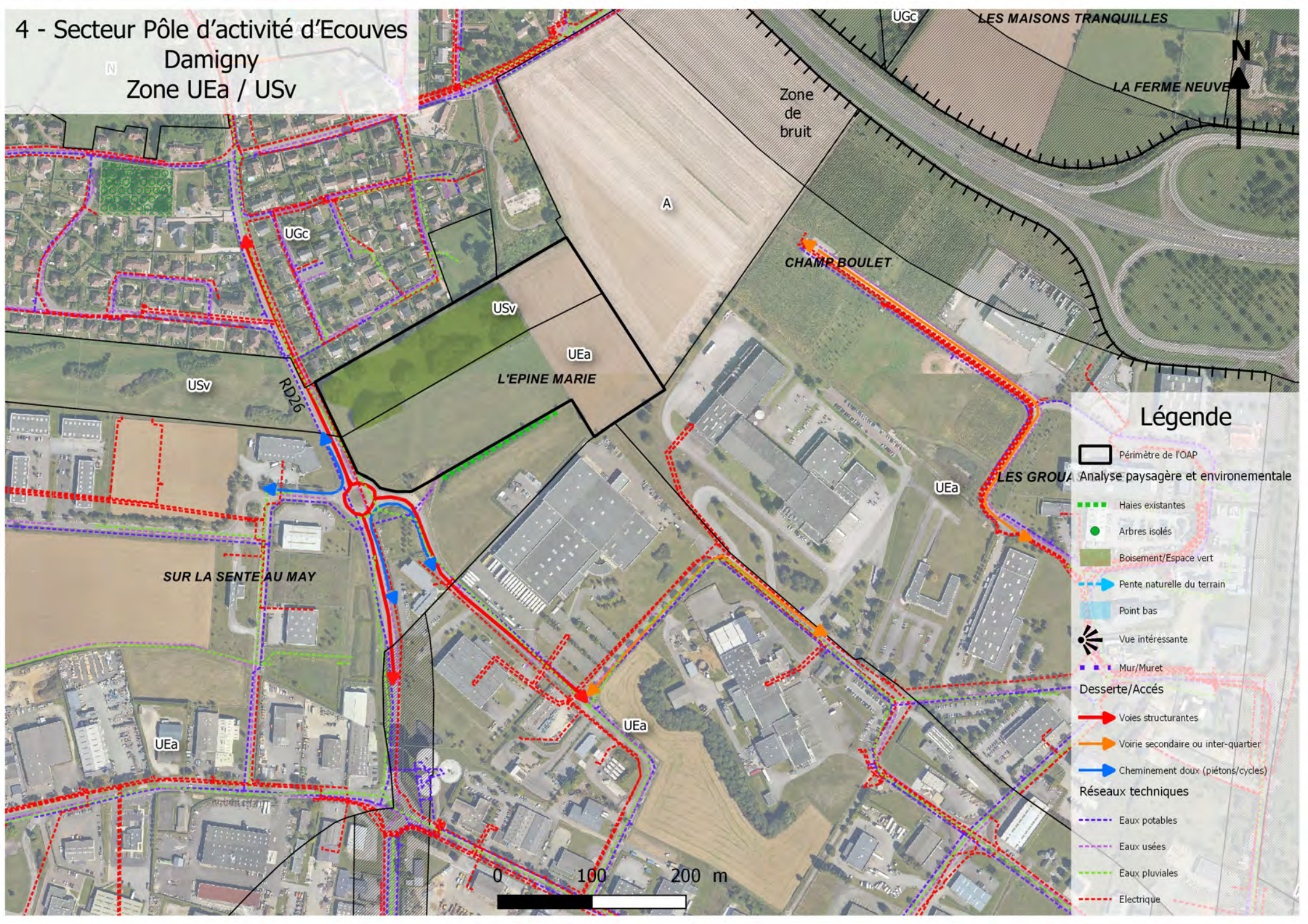
1. Etat initial du site :

Ce site s'inscrit en continuité du pôle d'activité d'Ecouves accessible depuis la Route d'Ecouves (RD26).



Contexte	Le secteur s'inscrit dans le développement du pôle d'activités d'Ecouves.
Zone	UEa et USv
Surface de la zone	3.13 ha
Propriété	Public
Environnement urbain	Le site se caractérise par le tissu d'activités économiques, notamment industrielles au Sud. L'aménagement paysager au Nord assure une transition vers le quartier d'habitat au Nord. Le secteur est desservi par le giratoire de la route départementale 26.
Environnement paysager	Le secteur présente au Nord un aménagement paysager assurant la transition entre le quartier d'habitat et le pôle d'activités économique. De plus, une haie au Sud du secteur crée une coupure verte avec l'entreprise avoisinante.

4 - Secteur Pôle d'activité d'Ecouvès
Damigny
Zone UEa / USv



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Analyse paysagère et environnementale**
 - Haies existantes
 - Arbres isolés
 - Boisement/Espace vert
 - Pente naturelle du terrain
 - Point bas
 - Vue intéressante
 - Mur/Muret
- Desserte/Accès**
 - Voies structurantes
 - Voirie secondaire ou inter-quartier
 - Cheminement doux (piétons/cycles)
- Réseaux techniques**
 - Eaux potables
 - Eaux usées
 - Eaux pluviales
 - Electrique

Atouts du site	✓ Accessibilité et bonne desserte ✓ Au sein du tissu d'activités économiques
Contraintes du site	➤ En limite d'un quartier d'habitat

2. Principes urbains

Ce secteur a vocation à accueillir des activités économiques mixtes, notamment industrielles.

Il est défini un secteur réservé aux ouvrages techniques et aux aménagements paysagers.

3. Dispositions qualitatives

Le site fera l'objet d'un traitement paysager au Nord en continuité des aménagements existants à l'Ouest. Le projet affirmera cette coulée verte assurant l'interface entre le pôle d'activités économiques et le quartier résidentiel.

L'accès au site se fera directement par le giratoire qui dessert la zone. Afin d'anticiper d'éventuelles extensions, le projet développera des accès vers l'Est, favorisant à terme la connexion au pôle d'Ecouves au Nord/Est.

La haie existante entre le site et la zone urbaine à vocation économique devra être préservée ou compensée si l'aménagement nécessite une suppression de celle-ci.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 3.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

4 - Secteur Pôle d'activité d'Ecouvès Damigny Zone UEa / USv

LES MAISONS TRANQUILLES



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Limite de zone
- 1. Affectation à créer/favoriser/conforter
 - Activités économiques
- 2. Desserte et déplacements
 - Arrêt de bus existants ou à anticiper
 - Aménagement de carrefour et/ou voirie et/ou entrée d'opération à requalifier
 - Voirie principale existante
 - Voirie principale à créer
 - Voirie principale, liaison future
 - Principe de continuité à anticiper
 - Voirie secondaire ou inter-quartier existante
 - Voirie secondaire ou inter-quartier à créer
 - Cheminement doux (piétons/cycles) existants à préserver
 - Cheminement doux (piétons/cycles) à créer
- 3. Traitement paysager et ambiance/composition urbaine
 - Espaces vert/Noue/Dispositifs gestion eaux pluviales/Coulée verte
 - Arbre isolé à préserver
 - Haies existantes à préserver/compenser
 - Transition paysagère (complément à l'armature verte et bleue)
 - Armature bleue à préserver ou à compenser (zones humides)

0 100 200 m

LONRAI	
5	Montperthuis

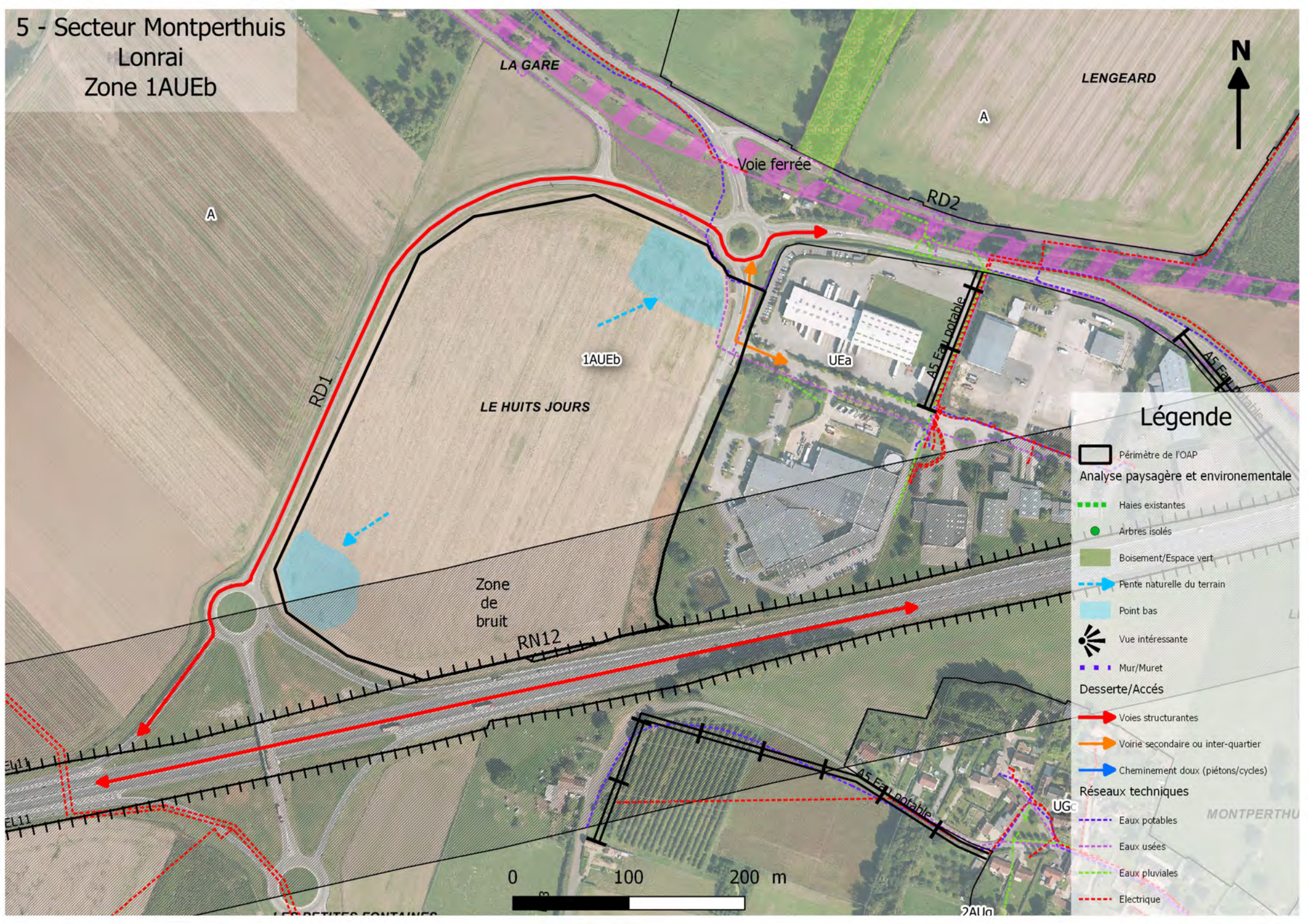
1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe en prolongement du parc d'activités de Montperthuis, au Nord de la RN12.



Contexte	Le secteur se caractérise par sa situation dans un espace ouvert agricole, le long d'un axe structurant (RN12), en continuité du parc économique de Montperthuis. La partie Sud est concernée par les dispositions de traitement d'entrée d'agglomération au titre des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme.
Zone	1AUEb
Surface de la zone	11.74 ha
Propriété	Foncier public
Environnement urbain	Le site se trouve en prolongement d'une zone d'activités. Il se situe le long de la Nationale 12 (tronçon de 4voies) et est délimité au Nord et à l'Ouest, par la RD N°1. Le secteur est desservi par le giratoire de la RD N°1 au Nord.
Environnement paysager	Le secteur est visible depuis la plaine agricole et les axes routiers. Les vues intéressantes sont tournées vers le Nord, vers le massif forestier d'Ecouves.

5 - Secteur Montperthuis
Lonrai
Zone 1AUEb



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Analyse paysagère et environnementale
 - Haies existantes
 - Arbres isolés
 - Boisement/Espace vert
 - > Pente naturelle du terrain
 - Point bas
 - ☀ Vue intéressante
 - Mur/Muret
- Desserte/Accès
 - Voies structurantes
 - Voirie secondaire ou inter-quartier
 - Cheminement doux (piétons/cycles)
- Réseaux techniques
 - Eaux potables
 - Eaux usées
 - Eaux pluviales
 - Electrique

Atouts du site	✓ Situation géographique (longe un échangeur de la RN12) ✓ Visibilité du site ✓ Accessibilité
Contraintes du site	✓ Aménagements à prévoir le long de la RN 12 classée à grande circulation (application des dispositions des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme)

2. Principes urbains

Le secteur a vocation à accueillir des activités économiques mixtes, notamment industrielles.

3. Dispositions qualitatives

L'accès au site se fera par la voie Sud du giratoire « les quatre croix », qui dessert actuellement le parc d'activités de Montperthuis.

La composition urbaine (implantation des constructions) et paysagère devra assurer l'interface et la qualité de traitement le long de la RN12.

En application des articles L111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent, traitant des questions de sécurité, de prise en compte des nuisances, de qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages.

Ces principes d'aménagement reprennent ceux prescrits dans le précédent document d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme de Lonrai).

Ces principes permettent de déroger aux marges de recul imposés en-dehors des espaces urbanisés le long des voies classées à grande circulation, ce qui est le cas pour la RN 12.

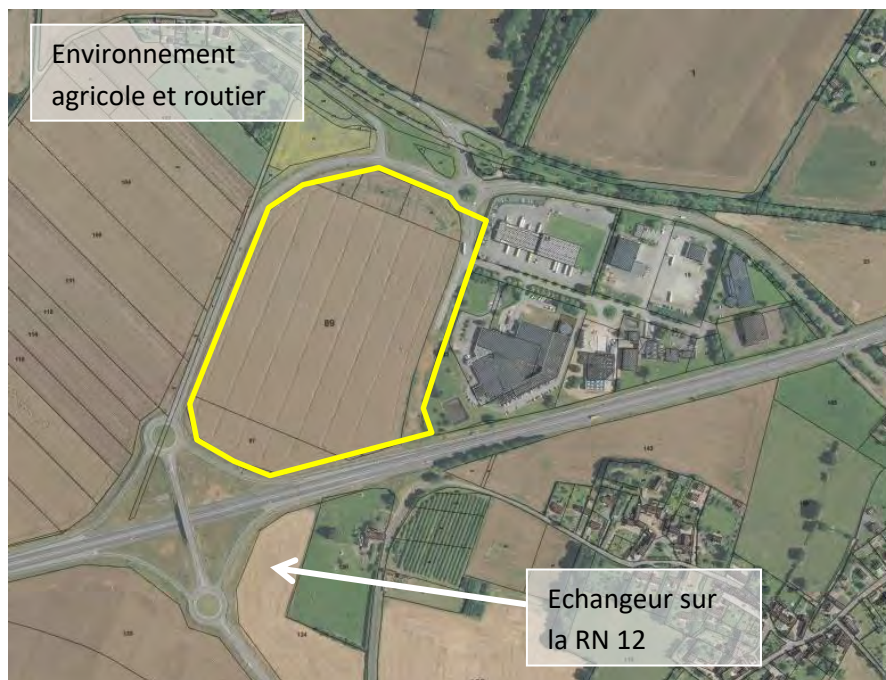
4. Dispositions particulières en réponse aux dispositions des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme :

4.1. Etat initial du site :

La RN 12 constitue un axe routier majeur en 2 x 2 voies, traversant la plaine d'Alençon.

Il ne s'agit pas à proprement parler d'une entrée de ville : la RN 12 contourne l'agglomération d'Alençon sans y pénétrer réellement. Les abords de cet axe conservent un aspect rural et routier (présence d'un échangeur).

Le site d'étude s'inscrit en bordure de la RN12, en léger contrehaut : un talus de 1 à 2 mètres de haut longe la RN 12 à hauteur de la zone 1AUEb.



Contour du site d'étude



RN12, vue depuis l'échangeur en direction d'Alençon



RN12, vue sur la ZA existante à l'est de la zone 1AUEb, dans le sens Alençon – Pré-en-Pail

La zone d'activités existante s'inscrit au contraire sur la même altimétrie que la RN12.

Les constructions sont proches de l'axe de la route et apparaissent très visibles. Aucun accompagnement paysager ne vient agrémente cette zone le long de la RN 12.

Il n'existe pas véritablement de vue directe sur la zone 1AUEb depuis la RN 12, compte tenu de la présence du talus.



Vue sur la zone 1AUEb depuis la RN12, depuis l'angle sud-est de la zone



Vue sur la zone 1AUEb depuis la RN12, depuis l'angle sud-ouest de la zone

Les vues les plus ouvertes sur la zone 1AUEb se présentent depuis l'angle sud-ouest de la zone, après le passage de l'échangeur en direction d'Alençon, et depuis le giratoire nord de l'échangeur lui-même.



Vue sur la zone 1AUEb depuis le giratoire nord de l'échangeur

Le site est actuellement exploité par l'agriculture. Il présente une topographie très plane. Il est ceinturé par :

- La RN 12 au sud,
- Un espace agricole à l'ouest,
- L'ancienne voie de chemin de fer au nord,
- La zone d'activités de Montperthuis à l'est.

4.2. Principes applicables sur le périmètre de l'OAP :

Accès :

La création de nouveaux accès sur la RN12 est interdite. L'accès à la zone s'opérera uniquement par le giratoire RD1 / RD2.

Nuisances :

Les constructions devront respecter les règles applicables en matière de protection contre le bruit (code de la construction).

Qualité de l'architecture, des paysages et de l'urbanisme :

Les constructions devront s'implanter en retrait minimum de :

- 50 mètres comptés à partir de l'axe de la RN 12,
- 25 mètres comptés à partir de l'axe de la RD 1 et des bretelles de l'échangeur.

Cette bande de recul sera traitée en aménagements paysagers, elle ne comprendra pas d'espace de stockage, de manœuvre ou de stationnement. Elle constituera une transition paysagère entre la zone d'activités et la RN 12.

Les constructions devront présenter une simplicité de volumes, une homogénéité de matériaux. Elles devront employer des teintes sombres, en harmonie avec le bâti existant dans la zone d'activités de Montperthuis.

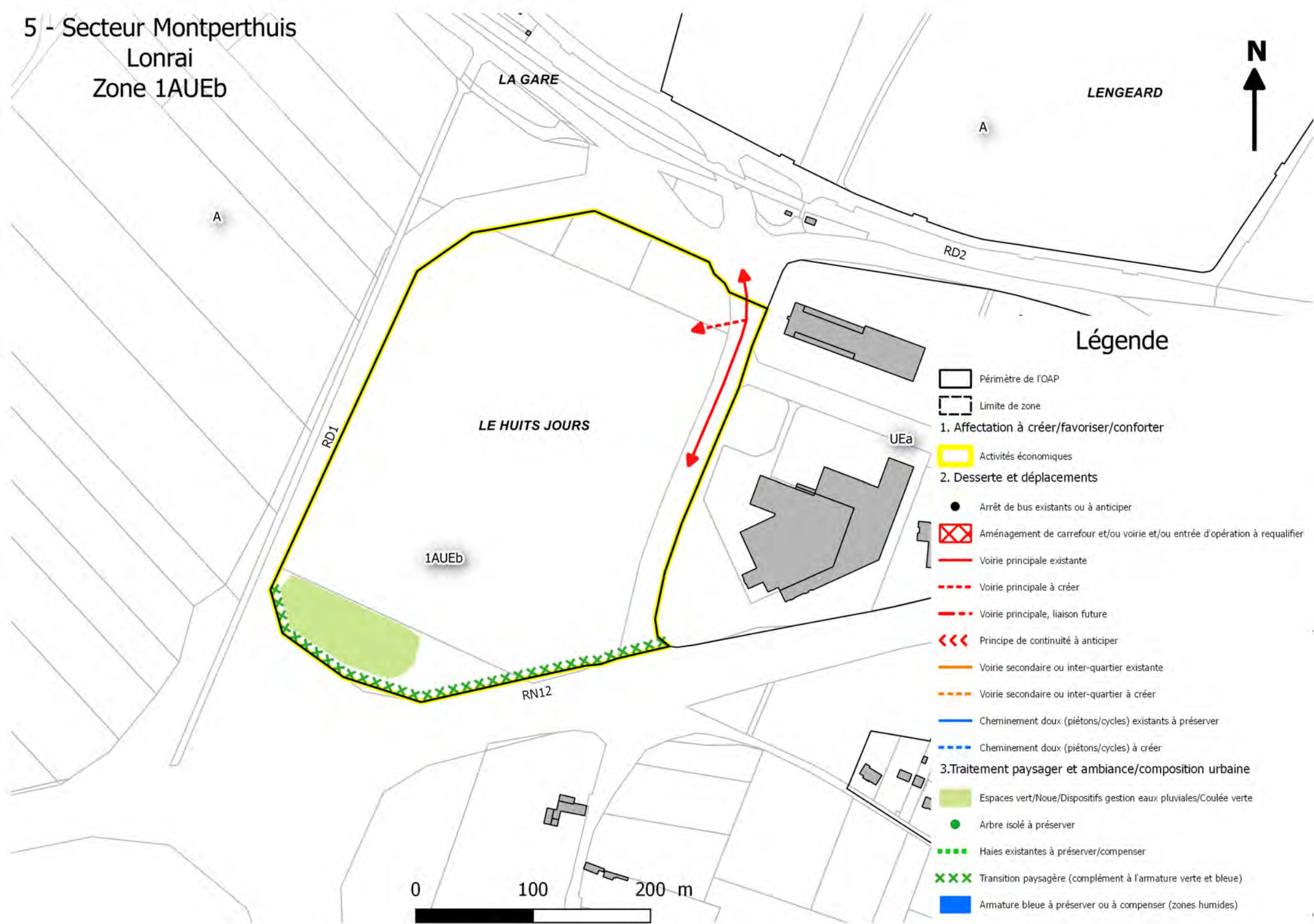
Le projet d'aménagement d'ensemble devra proposer des plantations formant clôtures.

Les hauteurs des constructions devront être limitées à 10 mètres à l'intérieur d'une bande de 100 mètres comptés à partir de l'axe de la RN 12, et 14 mètres maximum au-delà de cette bande de 100 mètres.

5. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 3.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

5 - Secteur Montperthuis
Lonrai
Zone 1AUEb



SAINT GERMAIN DU CORBEIS	
6	Le Petit Cassard

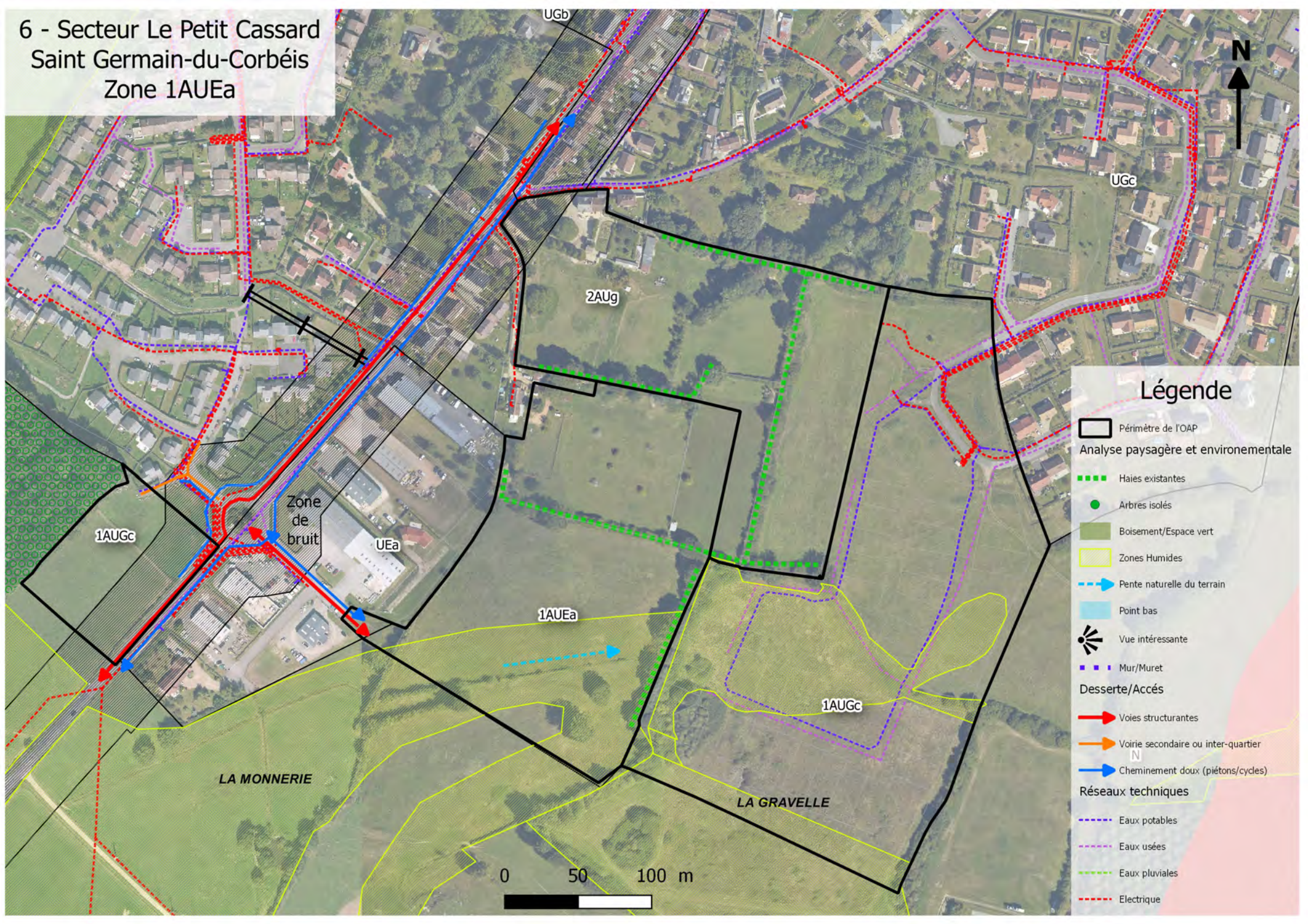
1. Etat initial du site :

Le site se situe au Sud de la commune de Saint Germain du Corbéis, à proximité de la route de Fresnay.



Contexte	Le secteur se caractérise par sa situation en continuité du parc d'activités artisanales du Petit Cassard en façade de la route de Fresnay. Il est actuellement à usage agricole (Prairie). Il s'inscrit dans un contexte plus global de développement d'un quartier d'habitat au Nord et à l'Ouest.
Zone	1AUEa
Surface de la zone	3.43 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Le secteur s'inscrit dans un tissu urbain de parc d'activités sur sa frange Ouest. Il s'ouvre sur des espaces actuellement agricoles ou en friches. La voie de desserte de la zone d'activités depuis le giratoire de la route de Fresnay (RD530) permet l'accès au secteur.
Environnement paysager	Le terrain présente une pente vers le sud. Une zone humide couvre une partie du secteur dans sa partie Sud, elle se poursuit vers l'Est (prairie méso-hygrophile). Le secteur est délimité à l'Est par une haie, au Nord et en son centre, orientée Est/Ouest.

6 - Secteur Le Petit Cassard
Saint Germain-du-Corbéis
Zone 1AUEa



Atouts du site	✓ Proximité à l'agglomération
Contraintes du site	➤ Prise en compte de la zone humide

2. Principes urbains

Le secteur a vocation à accueillir des activités économiques, notamment artisanales.

3. Dispositions qualitatives

Le site est inscrit en partie en zone humide de type prairie méso-hygrophile. Des études complémentaires devront être réalisées dans le cadre des dispositions du code de l'environnement et suivant la logique éviter-réduire-compenser. Les aménagements paysagers devront permettre de préserver la zone humide identifiée et assurer la continuité vers l'Est.

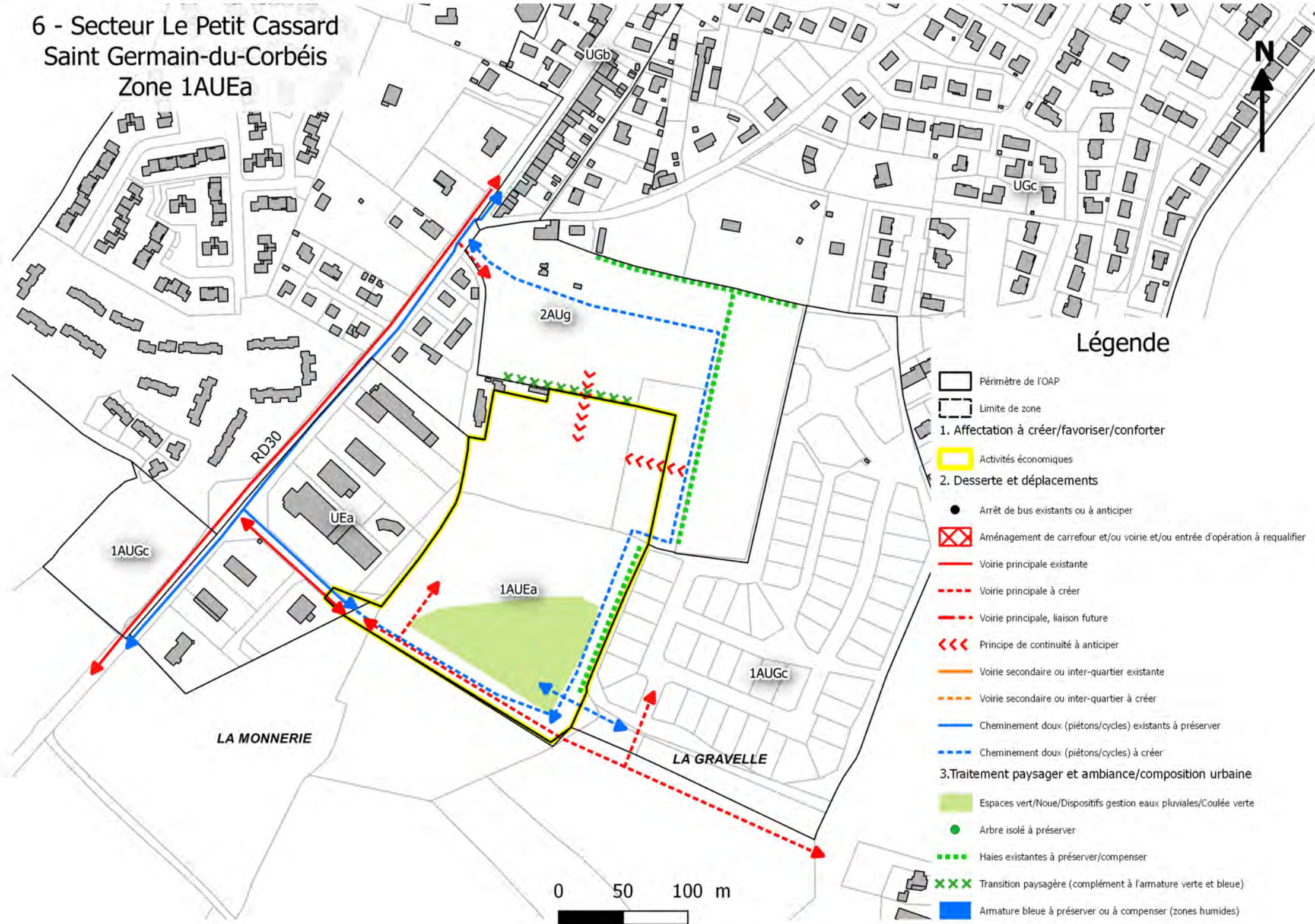
L'accès au site se fera par l'axe qui a été anticipé au sein de la zone économique actuelle rejoignant le giratoire de la route de Fresnay. Des principes de continuité pourront être anticipés avec les secteurs à urbaniser à vocation d'habitat à l'Est et au Nord.

Des aménagements paysagers en lisières Est et Nord, en appui des éléments paysagers existants, favoriseront l'interface entre espace économique et quartier résidentiel. Des cheminements doux seront également à prévoir entre ces différents espaces afin de faciliter les déplacements et les liaisons inter-quartiers.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 3.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

6 - Secteur Le Petit Cassard
Saint Germain-du-Corbéis
Zone 1AUEa



SAINT PATERNE LE CHEVAIN	
7	Le Lavoir

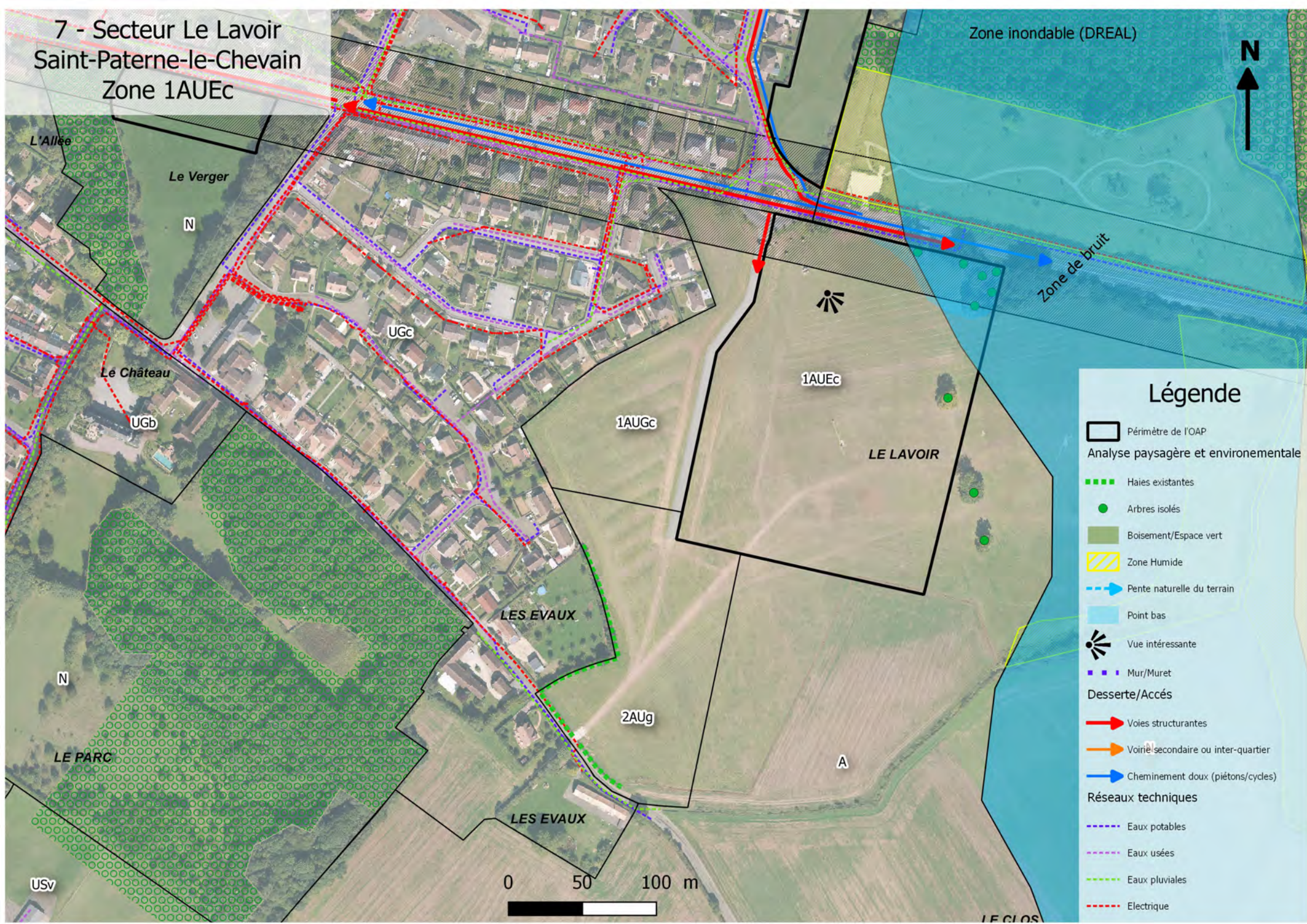
1. Etat initial du site :

Ce secteur se trouve à l'Est du bourg de Saint-Paterne, en entrée d'agglomération.



Contexte	Le site s'inscrit dans un espace agricole ouvert. Il est desservi par le giratoire de la RD 311. Il s'inscrit en continuité d'un secteur de développement à vocation d'habitat.
Zone	1AUEc
Surface de la zone	3.85 ha
Propriété	Foncier public Foncier privé
Environnement urbain	Le site se caractérise par un espace agricole ouvert vers l'Est et le Sud. Il vient en extension du tissu d'habitat résidentiel en entrée d'agglomération. Il est délimité et desservi au Nord par la RD 311.
Environnement paysager	Le paysage est ouvert vers le Sud. Des arbres isolés présents sur le site et en limite à l'Est marquent le paysage.

7 - Secteur Le Lavoir
Saint-Paterne-le-Chevain
Zone 1AUEc



Légende

- Périmètre de l'OAAP
- Analyse paysagère et environnementale
 - Haies existantes
 - Arbres isolés
 - Boisement/Espace vert
 - Zone Humide
 - Pente naturelle du terrain
 - Point bas
 - Vue intéressante
 - Mur/Muret
- Desserte/Accès
 - Voies structurantes
 - Voirie secondaire ou inter-quartier
 - Cheminement doux (piétons/cycles)
- Réseaux techniques
 - Eaux potables
 - Eaux usées
 - Eaux pluviales
 - Electrique

Atouts du site	✓ Proximité de l'agglomération ✓ Visibilité ✓ Accessibilité au site
Contraintes du site	➤ Prise en compte de la zone humide

2. Principes urbains

Le secteur a vocation à accueillir des activités économiques commerciales.

3. Dispositions qualitatives

L'unique accès à la zone se fera depuis le giratoire présent sur la RD311, et dont l'accès avait été anticipé. Cet accès sera mutualisé avec la zone à vocation d'habitat qui sera aménagé à l'Ouest. Parallèlement à cet accès, un cheminement doux sécurisé pourrait permettre aux habitants d'accéder à la zone économique.

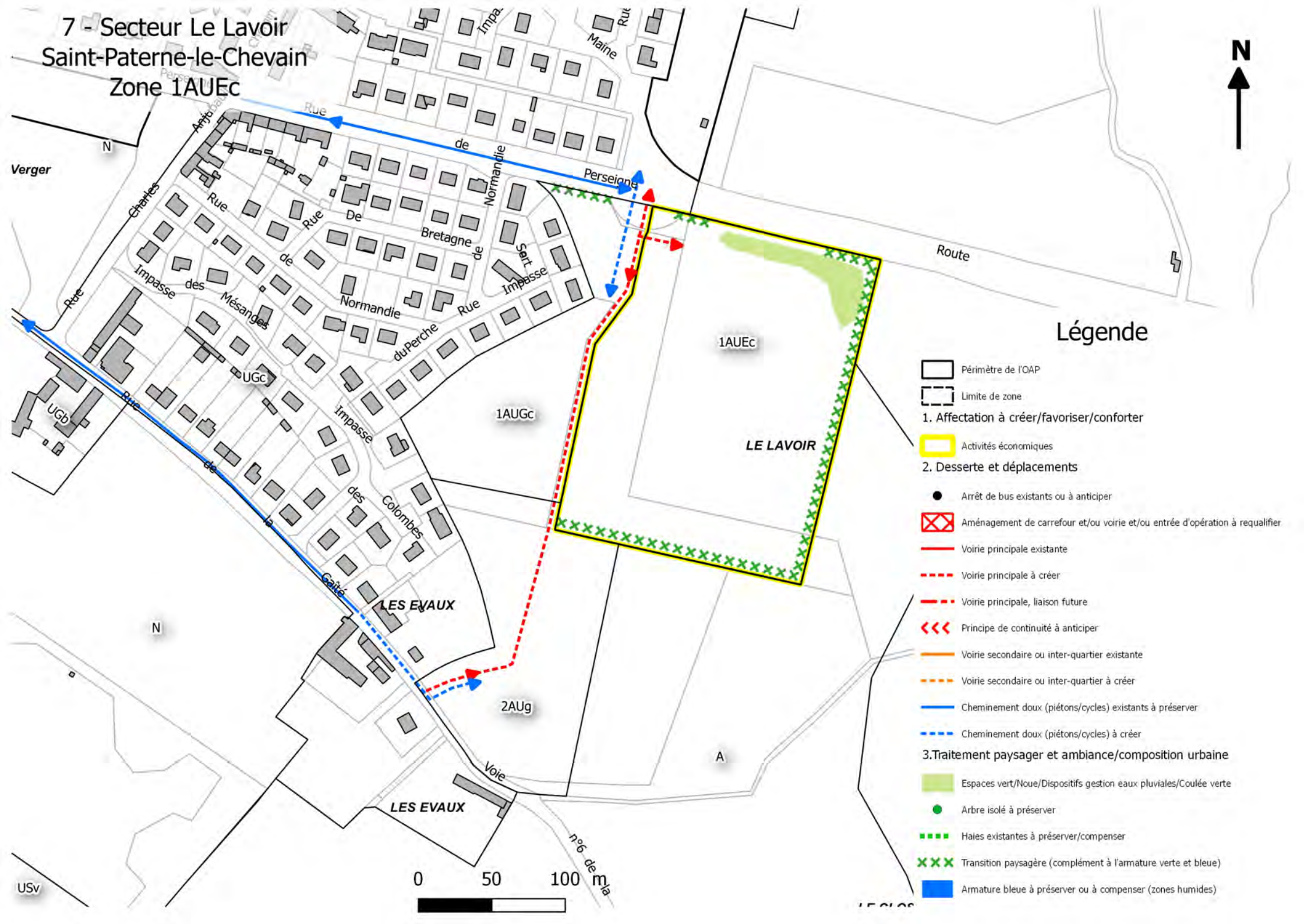
Afin de traiter qualitativement les espaces de transition avec l'espace agricole, un aménagement paysager devra être composé pour une transition qualitative entre les secteurs.

Au Nord du site, le projet devra prévoir un aménagement assurant la transition urbaine et paysagère avec la RD 311 et d'entrée d'agglomération.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 3.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

7 - Secteur Le Lavoir Saint-Paterne-le-Chevain Zone 1AUEc



VALFRAMBERT	
8	Parc d'activités de Valframbert

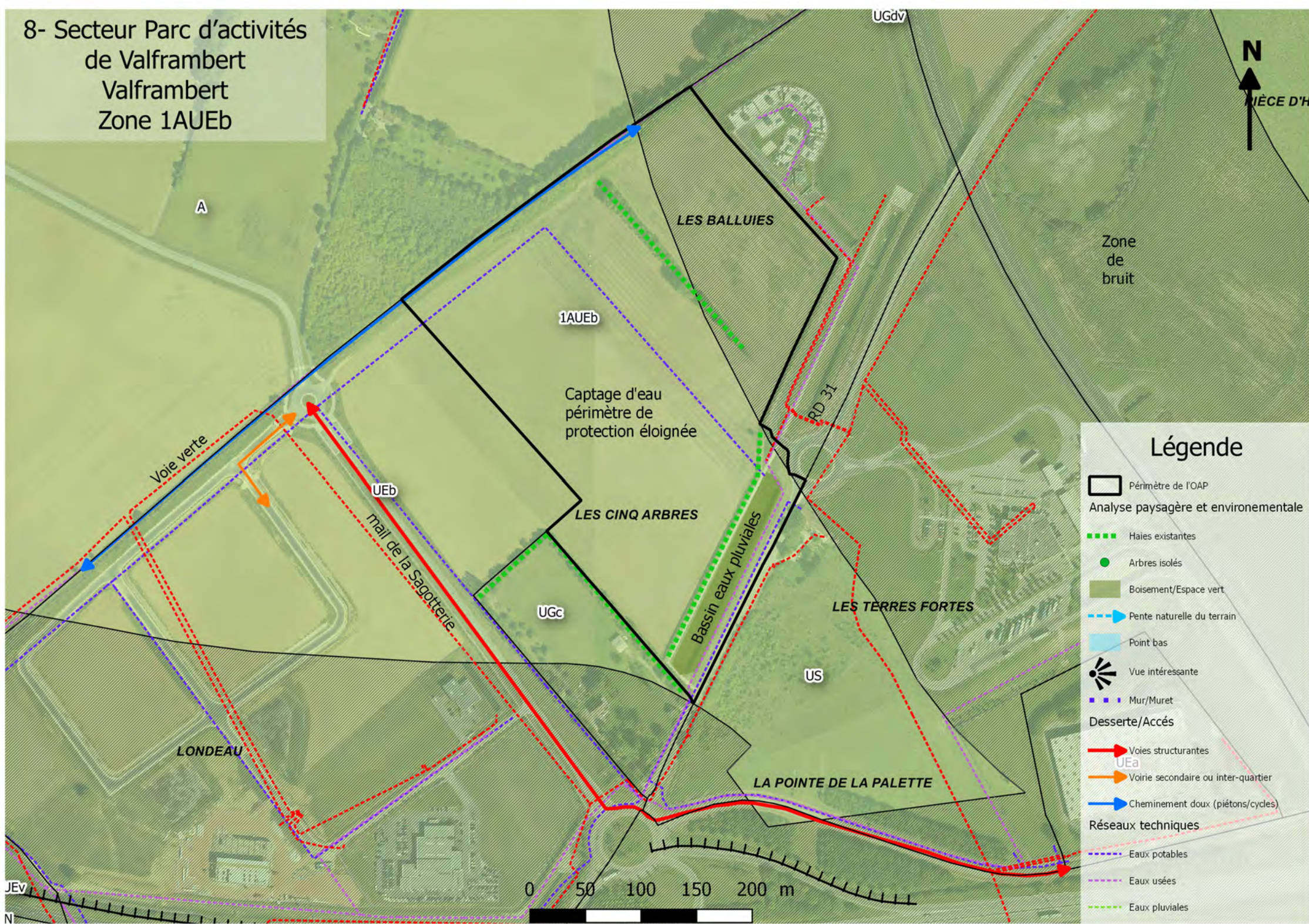
1. Etat initial du site :

Ce secteur constitue la dernière phase d'aménagement du parc d'activités communautaire.



Contexte	Le secteur s'inscrit dans les phases d'aménagement du parc d'activités en continuité de la zone en cours d'aménagement.
Zone	1AUEb
Surface de la zone	14.85 ha
Propriété	Foncier public
Environnement urbain	Le site se caractérise par son occupation et sa vocation d'accueil d'activités économiques, notamment industrielles. Elle est délimitée à l'Est par la RD31, à l'Ouest, par le mail de la Sagotterie et au Nord, par la voie verte. La frange Nord du site est occupée par une aire d'accueil des gens du voyage.
Environnement paysager	Le secteur est limité visuellement au Sud/Ouest par une haie créant une coupure verte avec le secteur d'habitat. Les aménagements paysagers de gestion des eaux pluviales marquent la limite Est du secteur, le long de la RD31.

8- Secteur Parc d'activités
de Valframbert
Valframbert
Zone 1AUEb



Atouts du site	✓ Accessibilité ✓ Proximité de l'agglomération
Contraintes du site	✓ Présence d'une servitude de protection de captage d'eau

2. Principes urbains

Le secteur est à vocation d'accueil d'activités économie mixte.

3. Dispositions qualitatives

L'accès est prévu en prolongement de la voie en cours d'aménagement en partie Nord du site longeant la voie verte.

Les dessertes internes au secteur viendront se connecter à la voirie principale au Nord.

4. Phasage

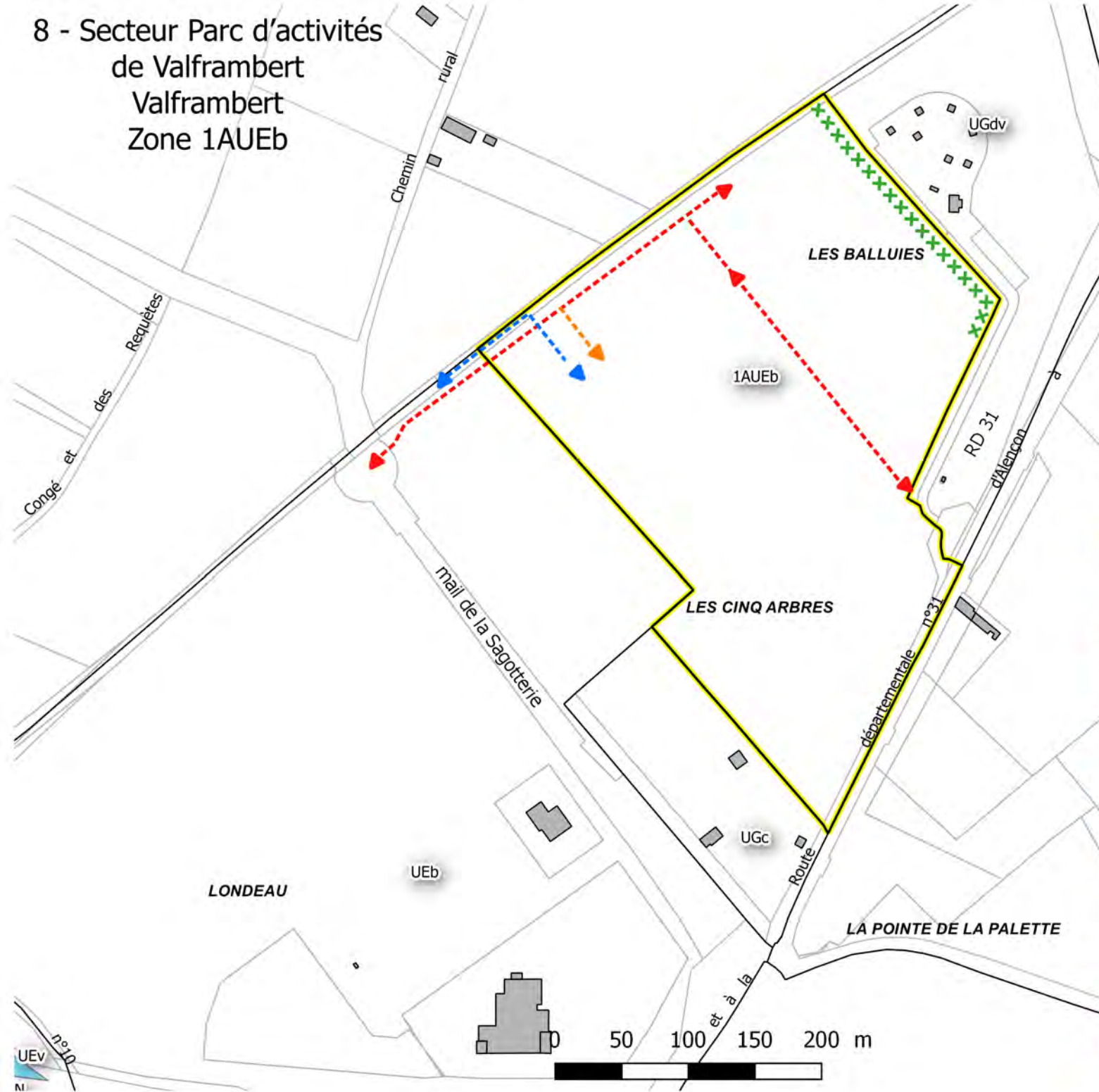
Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 3.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

8 - Secteur Parc d'activités de Valframbert Valframbert Zone 1AUEb



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Limite de zone
- 1. Affectation à créer/favoriser/conforter**
- Activités économiques
- 2. Desserte et déplacements**
- Arrêt de bus existants ou à anticiper
- Aménagement de carrefour et/ou voirie et/ou entrée d'opération à requalifier
- Voirie principale existante
- Voirie principale à créer
- Voirie principale, liaison future
- Principe de continuité à anticiper
- Voirie secondaire ou inter-quartier existante
- Voirie secondaire ou inter-quartier à créer
- Cheminement doux (piétons/cycles) existants à préserver
- Cheminement doux (piétons/cycles) à créer
- 3. Traitement paysager et ambiance/composition urbaine**
- Espaces vert/Noue/Dispositifs gestion eaux pluviales/Coulée verte
- Arbre isolé à préserver
- Haies existantes à préserver/compenser
- Transition paysagère (complément à l'armature verte et bleue)
- Armature bleue à préserver ou à compenser (zones humides)



VILLENEUVE EN PERSEIGNE	
9	La Fresnaye sur Chédouet / ZA du Parc Paumier

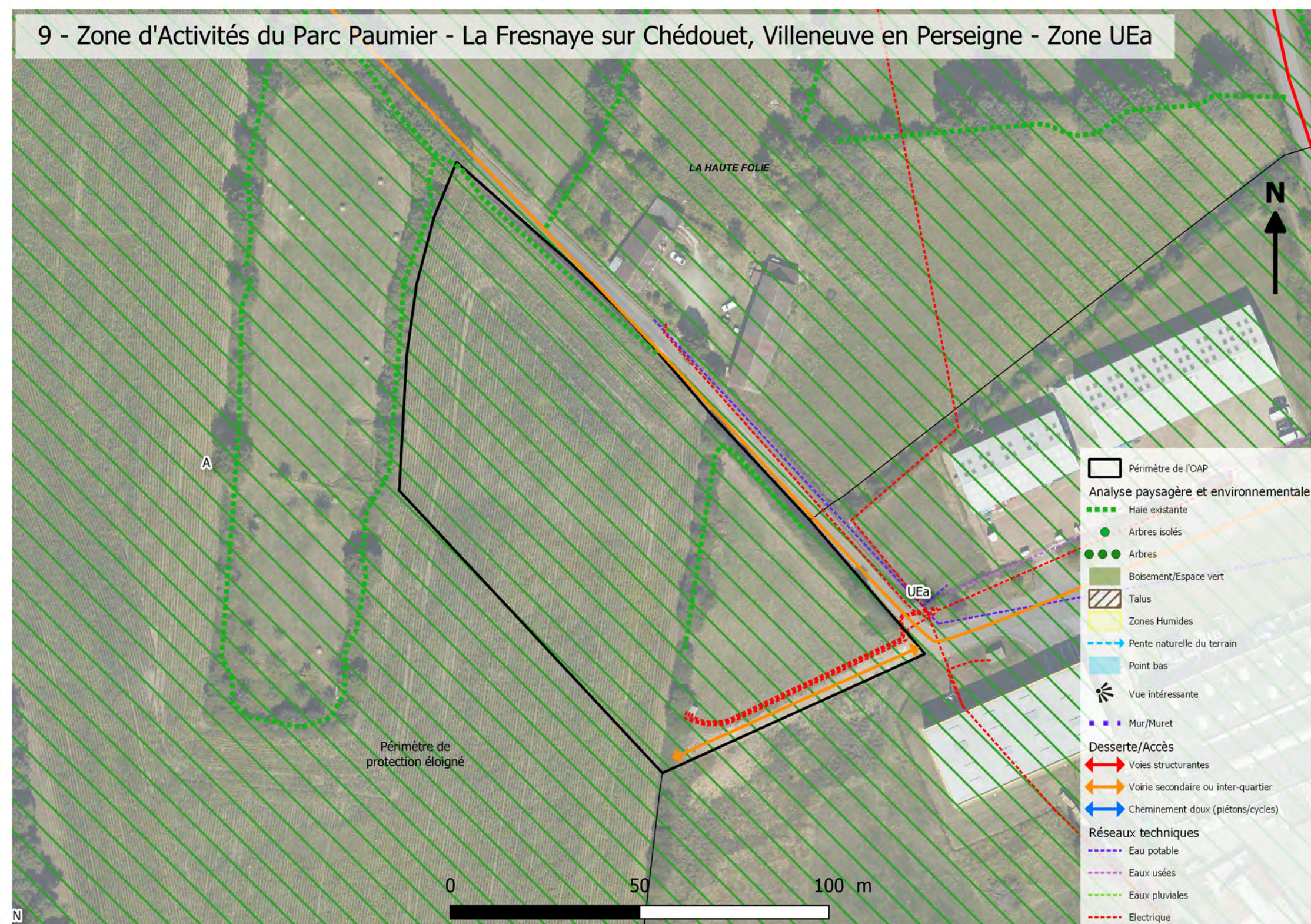
1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe dans le prolongement de la ZA du Parc Paumier.



Contexte	Le secteur se caractérise par sa situation dans un espace fermé agricole de bocage, en continuité de la zone d'activités du « Parc Paumier ». Il est actuellement à usage agricole.
Zone	UEa
Surface de la zone	1.07 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Le secteur s'inscrit dans un tissu urbain de parc d'activités sur sa frange Est. Il s'ouvre actuellement sur des espaces agricoles au Sud et à l'Est. Le terrain est desservi par une route communale qui rejoint la route départementale D17 à l'Est.
Environnement paysager	Le terrain se caractérise par une pente très faible avec une inclinaison très légère de l'Ouest vers l'Est. Le terrain est une terre agricole, entourée de haies bocagères. Ce secteur est délimité par une haie à l'Est et à l'Ouest orientée du Nord au Sud.

9 - Zone d'Activités du Parc Paumier - La Fresnaye sur Chédouet, Villeneuve en Perseigne - Zone UEa



Atouts du site	✓ Une bonne accessibilité vers la RN12 ✓ Une situation en frange du bourg ✓ Un cadre paysager de qualité
Contraintes du site	➤ La proximité des services du bourg de La Fresnaye sur Chédouet

2. Principes urbains

Le secteur a vocation à accueillir des activités économiques, notamment artisanales. Il s'inscrit dans un principe de continuité urbaine économique avec la zone d'activités du Parc Paumier.

3. Milieux naturels et paysage

Des haies bocagères, comprenant une strate arborée, devront être plantées de manière à favoriser l'intégration paysagère de la zone d'activités et à maintenir/consolider le réseau local de haies.

Une première haie devra être plantée en limite Nord, le long de la rue de la Haute Folie, afin de créer un écran pour l'habitation située de l'autre côté de la rue.

Une seconde haie devra être plantée en limite Sud, en transition avec l'espace agricole.

Enfin une troisième haie devra être plantée en limite Ouest.

La composition de ces nouvelles haies arborées s'inspirera de l'existant afin d'assurer la qualité et la continuité du maillage existant.

Les espaces végétalisés de pleine terre (10% minimum) seront mis à profit pour maximiser la présence du végétal, favoriser une gestion paysagère des eaux pluviales et l'intégration des bâtiments dans leur environnement immédiat.

La mare située au nord de l'OAP est à préserver.

Un traitement homogène des limites d'emprise publique et des limites séparatives en haies diversifiées sera appliqué avec une possibilité d'installer un grillage, perméable à la petite faune, mais placé derrière la haie en limite d'emprise publique.

Des dispositions seront prises pour intégrer les aires de stockage en arrière du bâtiment avec un accompagnement paysager, ou encore avec une intégration au bâti ou une structure de stockage afin de limiter la visibilité depuis l'emprise publique.

Des aménagements seront réalisés en limite d'emprise publique afin d'assurer la transition paysagère et la qualité de traitement de la voie. Ces aménagements se feront en continuité et en cohérence avec les aménagements paysagers existants sur la voie de desserte du Parc Paumier.

4. La ressource en eau

Un stockage des eaux de toitures pourra être réalisé afin de réutiliser cette eau pour des besoins extérieurs de nettoyage et d'arrosage.

Le dimensionnement des aires de stockage, de manœuvre, de stationnement se fera de manière proportionnée aux usages afin de limiter les espaces imperméabilisés.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur l'unité foncière. En lien avec les prescriptions paysagères, il sera préférable de réaliser une gestion paysagère et aérienne des eaux pluviales lorsque cela est possible.

5. Risques et nuisances

Du fait des risques de retrait-gonflement des argiles, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter la localisation des

constructions et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques mises en œuvre (fondations, structures, etc.) à la nature des sols.

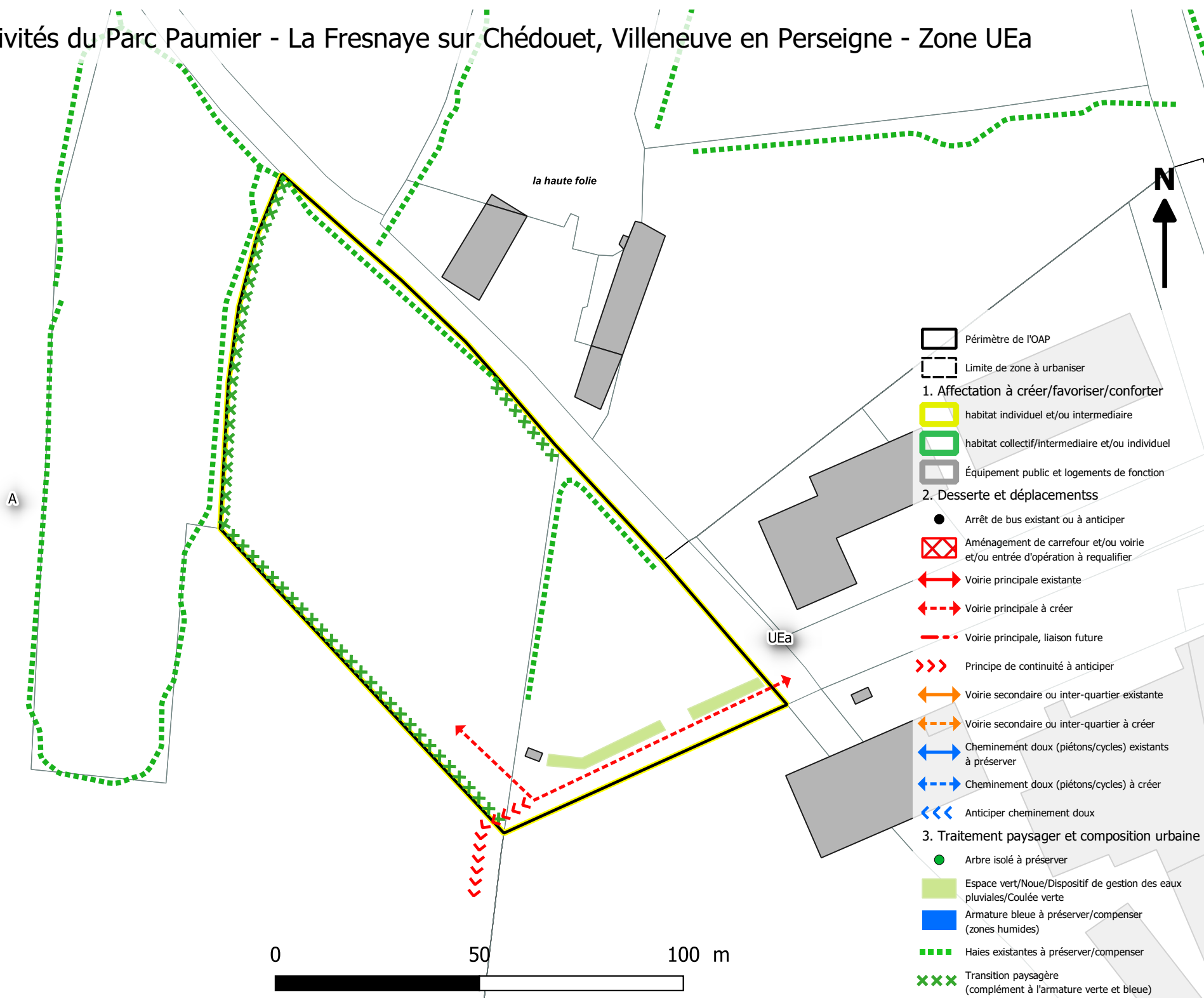
6. Climat et énergie

La conception et l'orientation des futurs bâtiments chercheront à optimiser les apports solaires passifs mais aussi le rendement des potentiels panneaux solaires.

D'autre part le projet cherchera à limiter le terrassement du terrain et ainsi limiter le décaissement du carbone contenu dans le sol.

Les porteurs de projet seront incités à mener une étude sur l'utilisation des énergies renouvelables disponibles localement.

9 - Zone d'Activités du Parc Paumier - La Fresnaye sur Chédouet, Villeneuve en Perseigne - Zone UEa



6- ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS A VOCATION DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

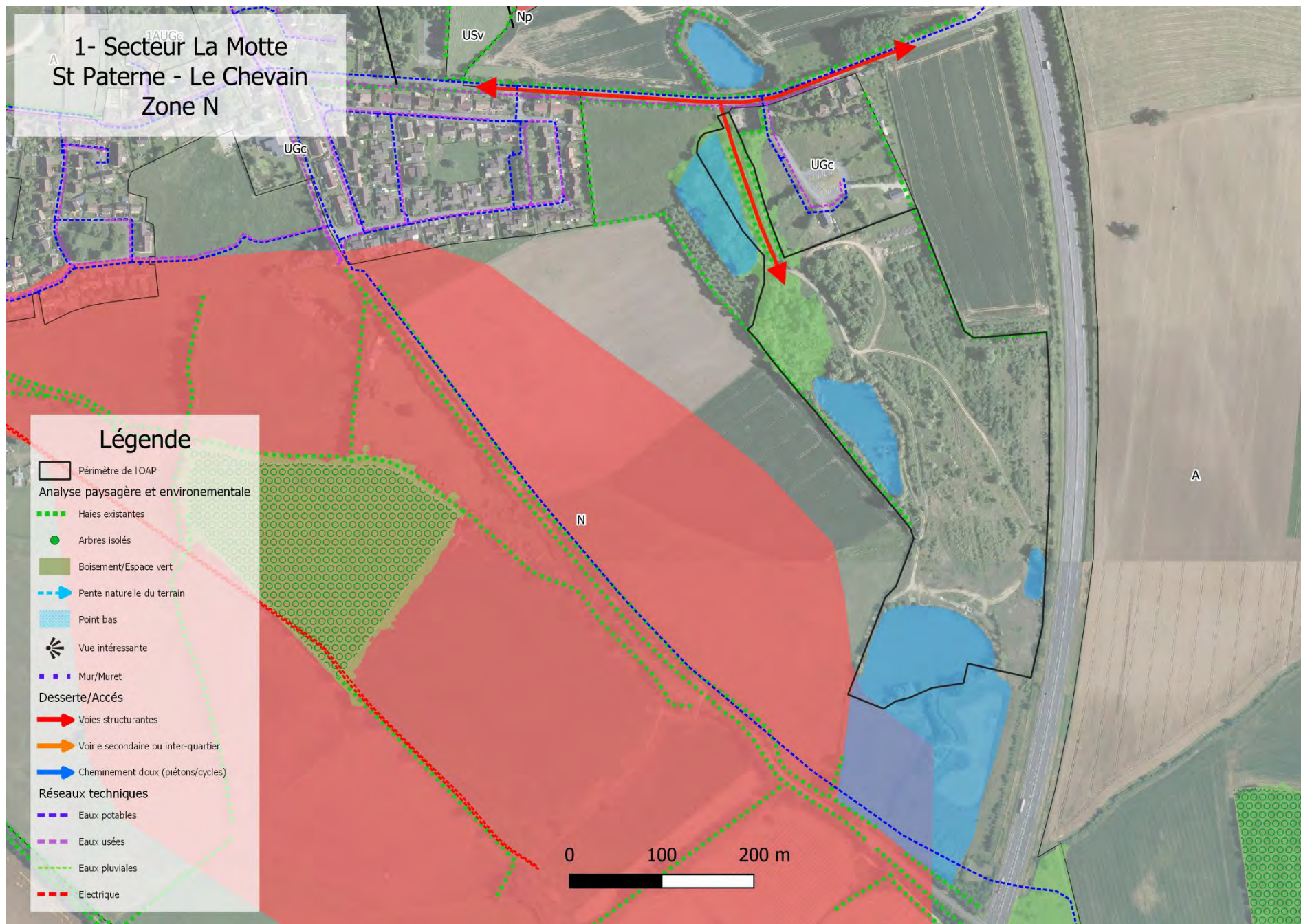
SAINT PATERNE LE CHEVAIN	
1	La Motte

1. Etat initial du site

Ce secteur se situe à la sortie du bourg du Chevain sur la commune de Saint Patern - Le Chevain, le long de l'autoroute A28.



Contexte	Le secteur est actuellement en friche, le site est une ancienne briqueterie
Zone	Naturelle
Surface de la zone	6.03 ha
Propriété	Foncier privé
Environnement urbain	Le site est bordé par l'autoroute A28 sur sa limite Est. Il prend place à la sortie de bourg du Chevain, l'accès au site se trouve entre deux quartiers d'habitats et le cimetière, le premier se trouvant directement dans le prolongement du bourg et le second en limite nord du site.
Environnement paysager	Le site est composé de deux puits d'une ancienne carrière formant aujourd'hui deux étangs. Le site est bordé dans ses limites est et ouest par des alignements d'arbres laissant quelque visibilité sur le terrain.



Atouts du site	✓ Terrain de friche industrielle propice à l'implantation d'une activité photovoltaïque et ancienne carrière
Contraintes du site	➤ Proximité directe avec le quartier à vocation d'habitat de "La Motte" ➤ Proximité avec l'autoroute A28

2. Principes d'aménagement

Ce secteur a pour vocation principale l'accueil d'une activité de production d'énergie solaire.

Le site étant classé en zone naturelle et forestière, l'aménagement devra répondre à certaines exigences, ainsi le projet de centrale photovoltaïque devra prévoir des dispositions de remise en état du site en cas de démantèlement de l'activité.

3. Dispositions qualitatives

Le site sera desservi par la RD 16 au nord du secteur.

Les haies présentes le long de l'autoroute A28 seront conservées afin de réduire les potentiels risques d'éblouissement des automobilistes par les modules photovoltaïques.

Une rangée d'arbres sera plantée en retrait de la haie déjà présente pour renforcer la fonction d'écran et d'intégration paysagère du projet.

Une seconde rangée d'arbres sera plantée entre la limite sud du quartier d'habitat et l'emprise du projet afin de réduire les co-visibilités entre les habitations et le parc photovoltaïque.

Une dernière haie sera plantée au sud du projet reliant la mare située le long de l'A28 à l'étang situé au sud. Elle réduira la visibilité sur le parc photovoltaïque depuis l'autoroute.

En application des articles L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent, traitant des questions de sécurité, de prise en compte des nuisances, de qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages.

Ces principes d'aménagement permettent de déroger aux marges de recul imposés en-dehors des espaces urbanisés le long des voies classées à grande circulation, ce qui est le cas de l'A28. La marge de recul est réduite à 30 mètres.

Dispositions particulières en réponse aux dispositions des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme

Etat initial du site

L'A28 constitue un axe majeur en 2 X 2 voies, traversant la Communauté Urbaine d'Alençon du nord au sud. Il ne s'agit pas à proprement parlé d'une entrée de ville, l'A28 contourne l'agglomération d'Alençon sans y pénétrer, elle relie la ville de Tours à Rouen.

Les abords de cet axe conservent un aspect rural.

Le site d'étude s'inscrit en bordure de l'A28, en léger contrehaut avec un talus de 1 à 2 mètres de haut longeant l'A28. Une légère pente traverse le site du nord au sud.

Une haie plus ou moins dense entre le site et l'autoroute limite la visibilité sur le site, renforcée par le talus.



A28, direction nord d'Alençon vue sur la zone d'étude depuis l'autoroute



A28, direction nord d'Alençon vue de la partie sud de la zone d'étude depuis l'autoroute

La visibilité sur le site est plus importante sur sa partie sud que sur sa partie nord, le talus y est moins important et la rangée d'arbres est moins dense.

Le site est une ancienne briqueterie, plusieurs carrières d'argile y sont associées. Certaines carrières ont été comblées à l'aide de déchets de construction. Le site ne connaît aujourd'hui aucune activité. Il est ceinturé par :

- L'A28 à l'est,
- Un espace agricole à l'ouest,
- La RD16 et un quartier d'habitat au nord,
- Une voie communale au sud.

Principes applicables sur le périmètre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation

- Sécurité :

L'accès à la zone se fera par la RD16.

Le risque d'éblouissement des automobilistes est important, les tables de panneaux photovoltaïques seront implantées au minimum à 50 mètres de l'axe autoroutier afin de limiter cet impact.

Les installations photovoltaïques sont soumises au risque d'incendie électrique. Par conséquent le site devra suivre les recommandations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

- Nuisances :

Les installations susceptibles d'occasionner des nuisances sonores comme les onduleurs ou les postes de transformation devront se trouver à une distance suffisante des habitations pour ne pas causer de gêne.

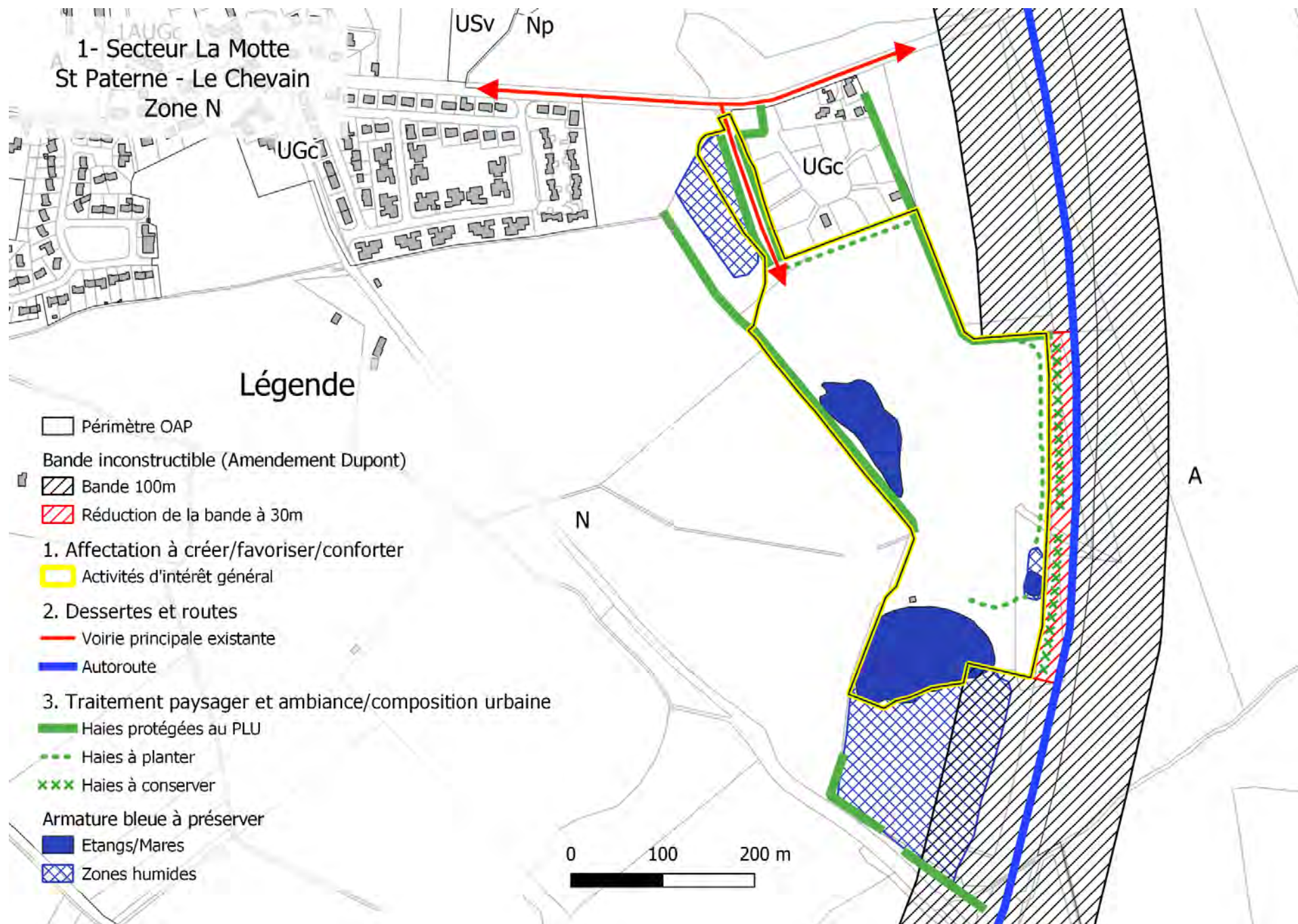
- Qualité de l'architecture, des paysages et de l'urbanisme

Les constructions présenteront une simplicité des volumes, une homogénéité des matériaux. Elles devront employer des teintes permettant une intégration au paysage.

La hauteur des installations restera limitée afin de permettre à la végétation située en périphérie du site de masquer le parc photovoltaïque. La hauteur maximale des tables est de 2,42 mètres et l'accompagnement paysager devra assurer une réduction de l'impact visuel en intégrant les installations dans l'environnement.

L'ensemble de site sera traité dans un souci d'intégration paysagère des constructions et installations pour limiter la visibilité de celles-ci. La plantation de haies permettra de répondre à ce point.

Les constructions ou installations telles que les postes de transformation devront être traitées qualitativement (habillage, teinte notamment) afin d'assurer leur intégration harmonieuse dans leur environnement.



7- LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) RELATIVES A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, ARTISANAL ET LOGISTIQUE

7-1. Rappel législatif et contexte territorial

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique *Commerce, artisanat et logistique* a pour objet de définir les orientations en matière d'implantation préférentielle du commerce, de l'artisanat et de la logistique sur le territoire. Elle est complémentaire du règlement du PLUi.

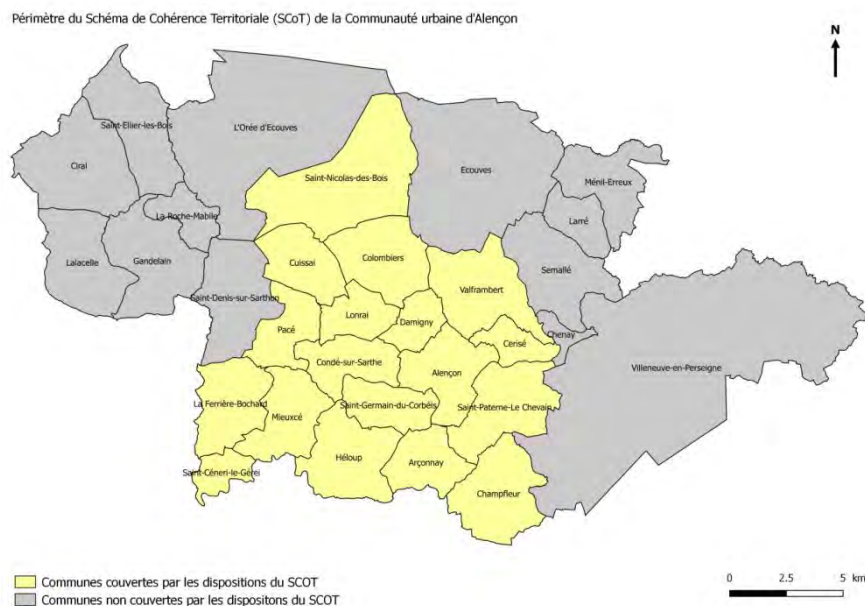
L'OAP définit les orientations générales du territoire en matière de développement commercial relatives aux différentes polarités commerciales existantes et programmées, ainsi que la stratégie générale du développement logistique. En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elle indique les secteurs de développement préférentiel du commerce et des équipements logistiques, en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants des habitants, de cohérence entre localisation des équipements commerciaux et de logistique, réseaux de desserte et la maîtrise des flux des personnes et des marchandises, de préservation de l'environnement, des paysages et de la qualité architecturale. Pour les équipements logistiques, les conditions d'implantation doivent privilégier la gestion économe de l'espace notamment en entrée de ville, la mobilisation des surfaces vacantes et l'optimisation des espaces par densification et restructuration.

Le développement des commerces, de l'artisanat et des équipements logistiques est encadré d'une part par le règlement littéral et graphique et d'autre part par l'OAP thématique *Commerce, artisanat et logistique*.

L'article L151-6 du code de l'urbanisme précise que « *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 et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° à l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6 ».

Le territoire communautaire correspond au périmètre du SCOT. Toutefois, les dispositions du SCOT adopté le 18 décembre 2014 s'appliquent sur une partie du territoire (19 communes à la date de son approbation) comme présenté dans la cartographie ci-dessous.



Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique a pour objectif de préciser la stratégie commerciale, artisanale et logistique du territoire. Sur le volet commercial, celle-ci s'appuie sur le Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCOT en respectant les grandes orientations du PADD qui visent à conforter l'offre pour éviter l'évasion commerciale et à contribuer à la restauration et à la restructuration du tissu commercial existant.

7-2. Les points clés du diagnostic

Un point sur l'artisanat :

On dénombre 654 entreprises artisanales sur le territoire de la CUA (hors commune nouvelle de Villeneuve en Perseigne) en 2019.

La commune d'Alençon concentre à elle seule 50% des entreprises artisanales. 29% sont localisées sur les communes de la première couronne et 21 % sur le reste du territoire. Pour autant, on observe un maillage assez régulier du territoire puisque chaque commune rurale ou de la deuxième couronne accueille au moins une activité artisanale. En moyenne, on compte 7,15 entreprises artisanales sur chacune de ces communes.

Le principal domaine d'activité est la construction, qui représente près de la moitié des entreprises artisanales installées sur le territoire (47,7%).

Ces activités artisanales sont réparties dans les pôles d'activités au sein du pôle aggloméré ou dans les zones artisanales réparties sur le territoire ou isolés au sein des bourgs ou dans l'espace rural.

Un point sur le commerce :

Sur la base d'un recensement de mars 2011, la CUA accueille 975 locaux commerciaux, dont 881 commerces et services en activité.

Le plancher commercial total est évalué à environ 128 000 m², soit 2 500 m² pour 1000 habitants. Sur ce total, 43 GSA (Grandes Surfaces Alimentaires) et GMS (Grandes et Moyennes Surfaces) totalisent 82 500 m² de surfaces de vente, soit 1850 m² pour 1000 habitants, ce qui correspond à la moyenne des unités urbaines de 40 000 à 60 000 habitants.

Le centre-ville d'Alençon accueille plus de 400 locaux commerciaux.

On observe une multipolarisation du commerce, réparti principalement sur 4 sites :

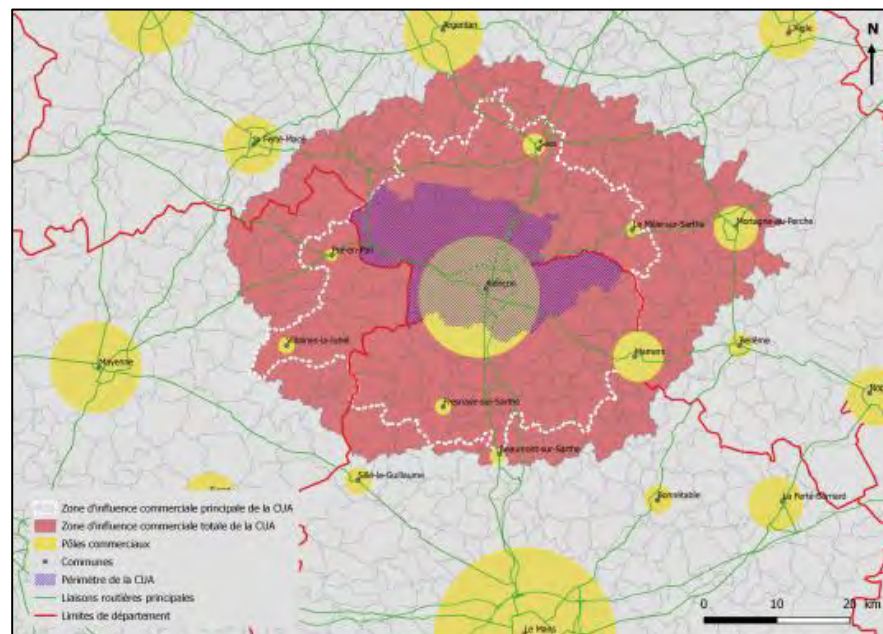
- Le site d'Arçonnay (Porte de la Loire)
- Le site d'Alençon ouest (Porte de Bretagne),
- Le site de Cerisé (Porte d'Ile de France),
- Le centre-ville d'Alençon.

Le soutien de ce secteur d'activités et le renforcement de son rayonnement constituent un enjeu pour le territoire.

La zone d'influence principale de l'agglomération Alençonnaise s'étend au-delà du territoire communautaire et atteint près de 110 000 habitants (DAC-2011). Les commerces implantés dans la CUA ont une aire d'influence assez large d'environ 25 km mais celle-ci se trouve limitée par la concurrence des polarités voisines.

La nécessité de structurer et d'équilibrer le tissu commercial entre commerces de cœur de ville, pôles stratégiques et commerces de

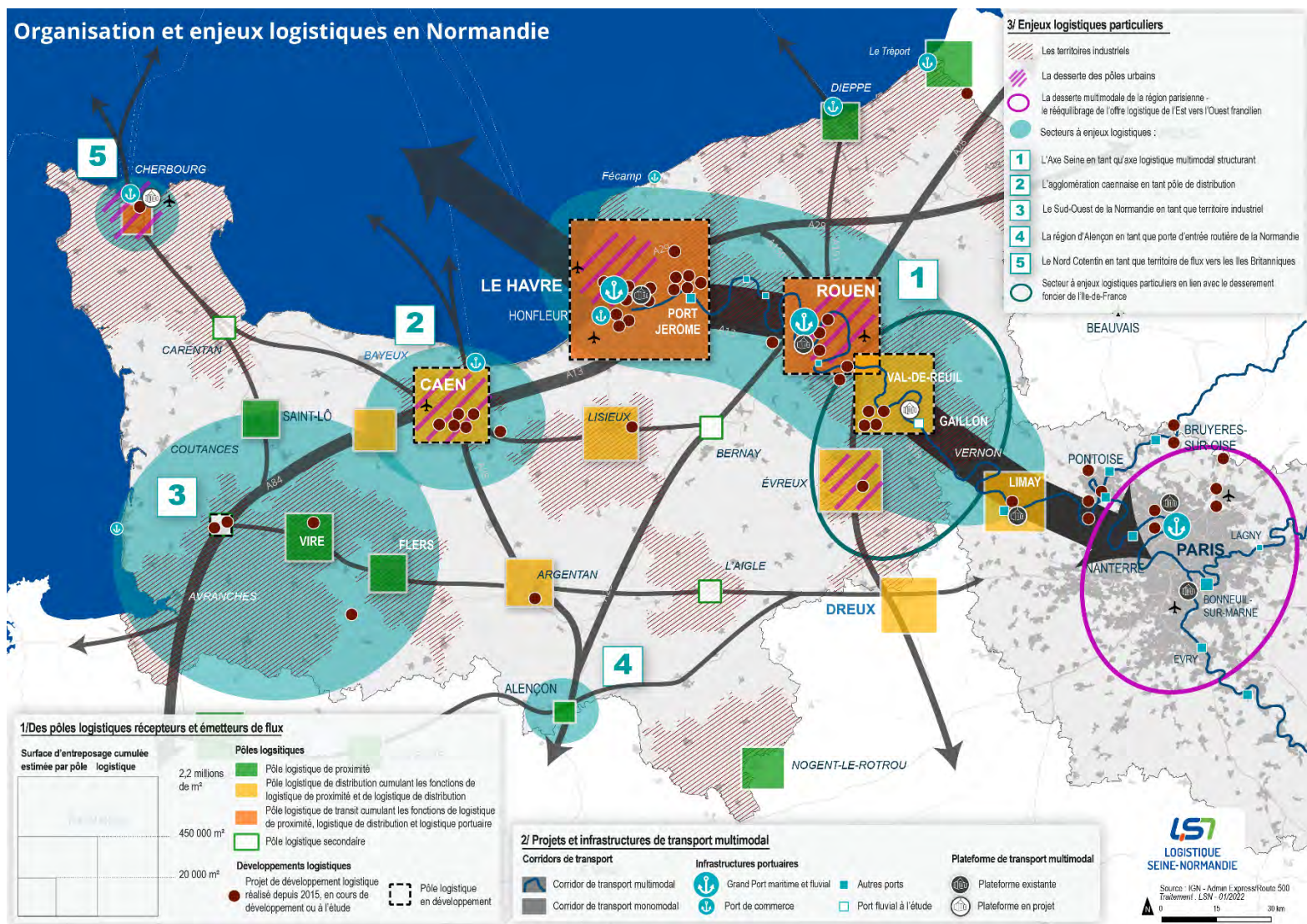
proximité a été relevée et représente donc un enjeu fort pour le territoire.



Un point sur la logistique :

Sur la base du Schéma de Cohérence Logistique Régional Normand (Source SCL), le poids de la logistique dans l'économie locale représente à l'échelle de la CUA une part de 2,44 % de l'emploi en 2020.

Entre 2010 et 2020, la CUA compte 71 emplois salariés privés supplémentaires du secteur transport et logistique, soit un taux d'évolution de +23,28 % alors que le taux d'emploi a diminué de 9,08% sur la même période.

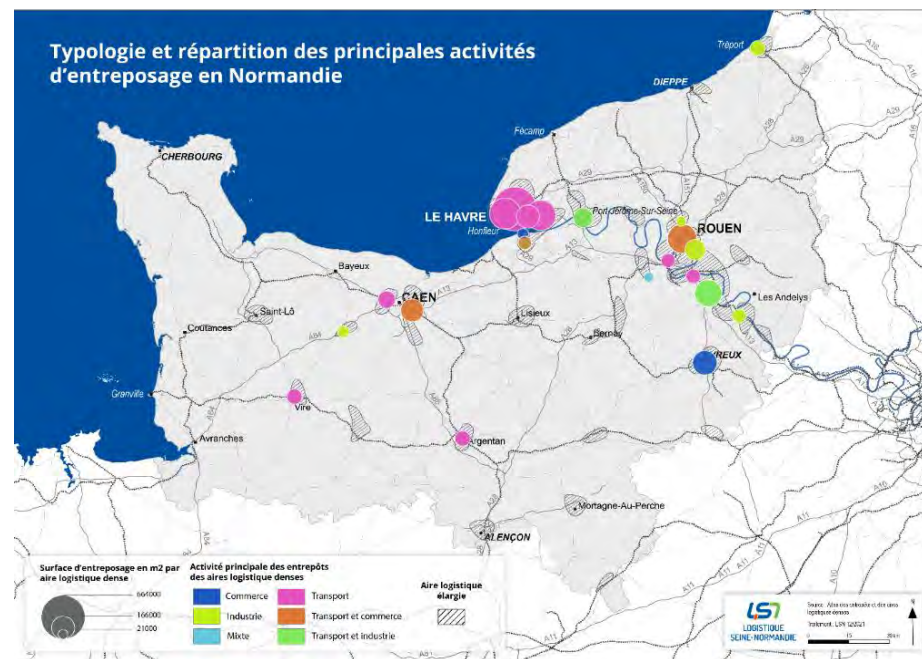


L'agglomération alençonnaise est identifiée à l'échelle régionale comme porte d'entrée routière Sud de la Normandie, aire logistique élargie et pôle logistique de proximité. Les axes Paris-Rennes et Rouen-Tours offrent les conditions d'un développement endogène et exogène des équipements logistiques, supports indispensables au tissu industriel et commercial (logistique de stockage et de production des entreprises industrielles, logistique de distribution vers les clients / habitants).

Dans un contexte d'adaptation au changement climatique, d'évolution des modes de consommation, de réindustrialisation, d'essor de la logistique, préserver et offrir des capacités de développement logistique essentielles à l'attractivité et compétitivité de l'économie, tout en limitant l'impact foncier et environnemental, constitue un véritable enjeu.

Face à l'évolution des modes de consommation (essor du e-commerce et augmentation de la demande de stockage), le territoire peut répondre aux besoins de logistiques urbaines au plus près du bassin de consommation.

Les équipements logistiques, supports indispensables à l'économie locale, doivent s'adapter aux enjeux de transition écologique et de mobilité douce.



En réponse aux nouvelles stratégies logistiques des entreprises qui allient désormais entrepôts de grande taille, de taille intermédiaire et de proximité des bassins de consommation, le territoire s'inscrit dans cet objectif régional d'une stratégie territoriale liée aux différentes typologies et échelles (logistique internationale portuaire, régionale et locale).

A l'échelle du territoire communautaire, le positionnement stratégique de l'agglomération alençonnaise, au croisement des flux routiers Est-Ouest et Nord-Sud constitue une opportunité pour le développement d'une offre de services à la filière logistique dans le schéma logistique régional Normand.

Assurer un approvisionnement de proximité du bassin de consommation et des acteurs économiques en garantissant et créant les conditions d'une livraison du dernier kilomètre décarbonnée constituent une nécessité pour permettre à la filière logistique de s'adapter aux évolutions sociétales et environnementales. L'affirmation de cette position et la structuration de l'offre en adéquation avec la desserte représentent donc un enjeu pour le territoire.

7-3. Les objectifs du PADD

L'axe 1 du PADD « Développer un territoire attractif et rayonnant » fixe les objectifs stratégiques de développement économique s'appuyant sur les atouts du territoire.

En matière de développement commercial, les objectifs stratégiques visent à conforter l'offre pour éviter l'évasion commerciale et à contribuer à la restauration et à la restructuration du tissu commercial existant.

Ces objectifs peuvent se décliner différemment selon la typologie des polarités commerciales identifiées :

- Revitaliser le pôle commercial du centre-ville d'Alençon

La revitalisation commerciale du centre-ville d'Alençon doit s'appuyer sur l'installation de commerces spécifiques aux centres urbains. Pour assurer l'animation du centre-ville et générer des linéaires commerciaux attractifs, le développement commercial est à conforter dans un périmètre recentré. La redynamisation démographique, la valorisation du cadre bâti patrimonial et la requalification des espaces publics contribueront au renouvellement du centre-ville et à son attractivité.

- Veiller à la complémentarité entre les polarités commerciales structurantes et les polarités commerciales intermédiaires

Pour conforter les polarités structurantes et intermédiaires, le développement commercial doit être considéré au regard des enjeux d'équilibre entre les différents pôles, de pérennité de l'offre, d'utilisation optimale des espaces existants et des conditions d'accessibilité. En conséquence, le projet s'attache à recentrer l'offre sur les polarités existantes et aucun nouveau pôle commercial à l'échelle du territoire de la Communauté urbaine ne pourra être créé.

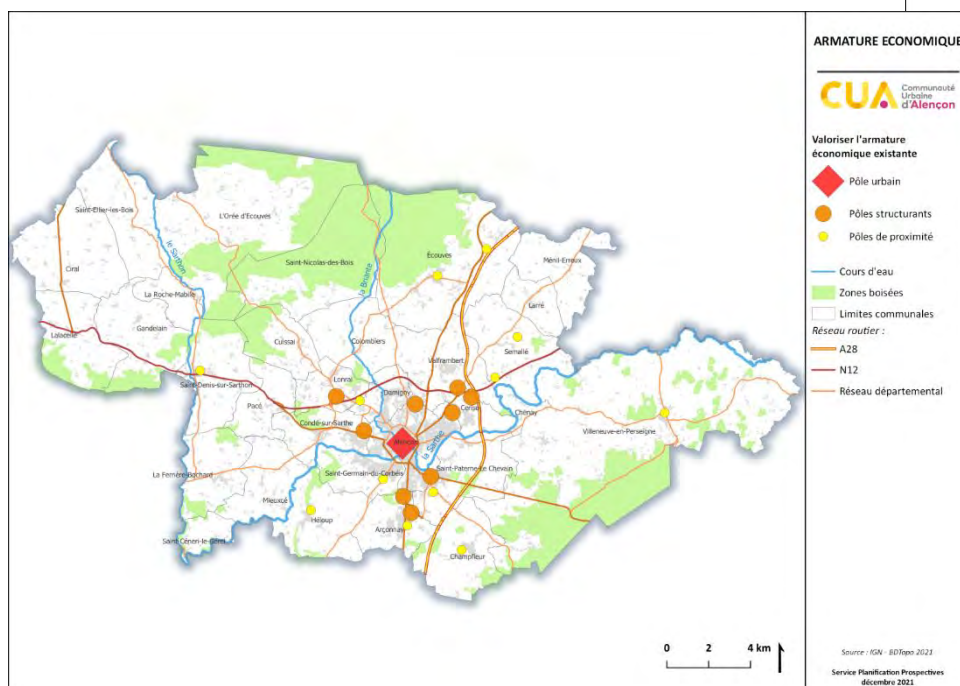
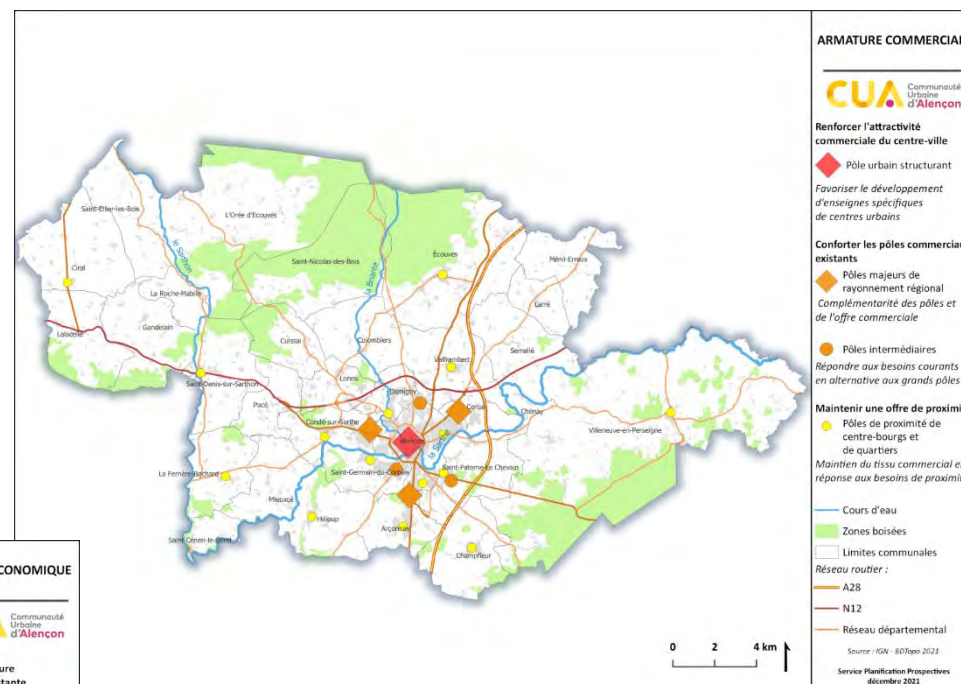
- Favoriser le développement des polarités commerciales de proximité

L'offre en commerces de proximité en réponse aux besoins courants à la population est facilitée par le maintien d'un tissu commercial de proximité dans les polarités commerciales de proximité identifiées. L'armature urbaine et le renforcement des centralités urbaines favoriseront la pérennité ou le développement du tissu commercial de proximité en recherchant à structurer et regrouper l'offre dans les centres-bourgs ou quartiers.

L'armature commerciale du territoire communautaire ainsi définie s'organise selon 4 typologies de polarités commerciales identifiées :

- La polarité commerciale structurante
- Les polarités commerciales majeures de rayonnement régional,
- Les polarités intermédiaires,
- Les polarités de proximité de centres bourgs et de quartiers.

Le projet s'attache, en accord avec le Document d'Aménagement Commercial et le SCoT pour les communes couvertes par ce document et pour les communes non couvertes par ses dispositions, à définir les conditions de maintien des équilibres de l'armature commerciale complétée et déclinée à l'échelle communautaire.



En matière de développement économique, le projet affirme le rôle des pôles économiques structurants tant de la ville que de l'agglomération, répondant à la nécessité de répondre au fonctionnement et à l'attractivité du territoire, dans une logique de mixité et complémentarité fonctionnelle compatible avec les fonctions urbaines. Ainsi, le développement des équipements logistiques, support fonctionnel des autres activités économiques, s'inscrit dans l'objectif de renforcement des pôles structurants d'activités. Ces objectifs visent à garantir aux acteurs économiques les conditions d'installation et d'accueil adaptées aux besoins et aux réglementations environnementales, optimiser et qualifier le potentiel économique, réhabiliter les espaces vacants et développer une gestion économique du foncier économique.

7-4. Les orientations relatives aux commerces et à l'équipement artisanal et logistique

En application des objectifs du PADD, L'OAP *Commerce, artisanat et logistique* contribue à identifier les différentes polarités en fonction de leur typologie à l'échelle du territoire pour promouvoir une armature commerciale lisible en lien avec la stratégie de développement et d'équilibre commercial recherché.

La hiérarchisation des pôles commerciaux, de taille et de rayonnement complémentaires permet de structurer et d'équilibrer le commerce sur l'ensemble du territoire. Elle prend en compte les équipements existants ainsi que la qualité de desserte et d'accessibilité.

L'OAP *Commerce, artisanat et logistique* s'appuie sur la structure urbaine et les polarités urbaines du territoire.

OAP Commerce

A l'échelle du territoire communautaire, les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux commerces sont les suivantes :

1. Revitaliser le pôle commercial du centre-ville d'Alençon

La redynamisation et restauration de la vitalité commerciale doit s'appuyer sur l'installation de commerces spécifiques aux centres urbains. Ainsi, pour assurer l'animation du centre-ville et générer des linéaires commerciaux attractifs, le développement commercial est conforté dans un périmètre recentré.

Cet objectif se traduit, en cohérence avec la mise en œuvre de programmes d'actions publiques, par :

- le renforcement du pôle urbain structurant,
- le maintien de linéaires commerciaux en rez-de-chaussée,
- l'interdiction du développement de nouveaux pôles commerciaux en dehors de ceux définis dans l'armature commerciale, afin de conforter les pôles existants et éviter une dispersion de surfaces nouvelles dédiées au commerce. Cette orientation est confirmée par l'interdiction de nouvelles implantations commerciales en dehors des pôles et le long des axes de dessertes et d'entrée d'agglomération.

2. Préserver les équilibres et veiller à la complémentarité entre les polarités commerciales

Pour conforter les polarités structurantes et intermédiaires, le développement commercial doit être considéré au regard des enjeux d'équilibre entre les différents pôles, de pérennité de l'offre, d'utilisation optimale des espaces existants et des conditions d'accessibilité.

En conséquence, les orientations sont les suivantes :

- Recentrer l'offre sur les polarités existantes identifiées pour éviter une dispersion de nouvelles surfaces dédiées au commerce et en limitant les déplacements ;
- Conforter les pôles existants et maitrise des implantations des commerces de détail au regard des potentiels et seuils fixés par pôles ;
- Aucune création de nouveaux pôles commerciaux à l'échelle du territoire de la Communauté urbaine. Cette orientation est confortée par l'interdiction de nouvelles implantations commerciales en dehors des pôles et le long des axes de dessertes et d'entrée d'agglomération.

Il s'agit de conforter les pôles commerciaux structurants existants de rayonnement régional et intermédiaires :

o Pôles majeurs de rayonnement régional :

- Pôle « Portes de Bretagne »
- Pôle « Portes de l'Île de France »
- Pôle « Portes de la Loire ».

o Pôles intermédiaires :

- Alençon Nord
- Saint Paterne
- Saint Germain du Corbéis.

3. Favoriser le développement des polarités commerciales de proximité

L'offre en commerces de proximité en réponse aux besoins courants à la population est facilitée par le maintien d'un tissu commercial de proximité dans les polarités commerciales de proximité identifiées. L'armature urbaine et le renforcement des centralités urbaines favoriseront la pérennité ou le développement du tissu commercial de proximité en recherchant à structurer et regrouper l'offre dans les centres-bourgs ou quartiers.

Cet objectif se traduit par les orientations suivantes :

- l'intégration urbaine et le renforcement de la mixité des fonctions, gages d'une plus grande pérennisation et favorisant les déplacements de proximité.

Les pôles de proximité de centre-bourgs et de quartiers identifiés à renforcer :

- Bourg de Ciral
- Bourg de Saint Denis sur Sarthon
- Bourg de La Ferrière Bochard
- Bourg d'Héloup
- Condé sur Sarthe centre
- Saint Germain du Corbéis centre
- Arçonnay centre
- Bourg de Champfleur
- Saint-Paterne le Chevain (centre de la commune déléguée de Saint-Paterne)
- Alençon quartier de Perseigne
- Alençon quartier Point du Jour
- Damigny centre
- Valframbert centre
- Bourg d'Ecoves (centre bourg de Radon)
- La Fresnaye-sur-Chédouet centre

Types de besoins	Exemples d'activités concernées	Fréquence d'achat
Courants	Boulangerie, pâtisserie, boucherie, tabac, presse, épicerie, pharmacie, alimentaire généraliste, alimentaire spécialisé...	Quotidienne ou hebdomadaire
Occasionnels	Légers : habillement, optique, parfumerie, fleuriste, bijouterie, librairie, papeterie, culture-loisirs, petit électro-ménager... Lourd : bricolage, jardinage...	Mensuelle
Exceptionnels	Mobilier, gros électro-ménager, aménagement de la maison...	Annuelle

Type de zone	Sites	Orientations
Pôle urbain structurant	Centre-ville d'Alençon	Réponse aux besoins courants, occasionnels ou exceptionnels Possibilité d'implanter des surfaces de plancher de plus de 1000 m ² sans plafonnement ni règle relevant du DAC.
Pôles majeurs de rayonnement régional	Ensemble des 3 pôles de rayonnement régional	Réponse aux besoins occasionnels ou exceptionnels Pas de création de commerce ou d'ensemble de commerce de moins de 300 m ² de surface de plancher
	Pôle « Portes de Bretagne »	Plafonnement de la surface totale de plancher commerce à 80 000 m ²
	Pôle « Portes de la Loire »	Plafonnement de la surface totale de plancher commerce à 65 000 m ²
	Pôle « Portes de l'Île de France »	Plafonnement de la surface totale de plancher commerce à 21 000 m ²
Pôles intermédiaires	- Alençon Nord - Saint Paterne - Saint Germain du Corbéis	Réponse aux besoins occasionnels ou exceptionnels Pas de création de commerce ou d'ensemble de commerce de moins de 300 m ² de surface de plancher Plafonnement de la surface totale de plancher commerce à 8 500 m ² Plafond de surface de plancher par unité commerciale de 4 500 m ² (hors projets autorisés)
Pôles de proximité (centres bourgs et quartiers d'Alençon)	- Bourg de Ciral - Bourg de Saint Denis sur Sarthon - Bourg de La Ferrière Bochard - Bourg d'Héloup - Condé sur Sarthe centre - Saint Germain du Corbéis centre - Arçonay centre - Bourg de Champfleur - Saint Paterne le Chevain (centre de la commune déléguée de Saint Paterne) - Alençon quartier de Perseigne - Alençon quartier Point du Jour - Damigny centre - Valframbert centre - Bourg d'Ecouvres (centre bourg de Radon) - La Fresnaye-sur-Chédouet centre	Réponse aux besoins courants, occasionnels ou exceptionnels Possibilité d'implanter des surfaces de plancher de plus de 1000 m ² sans plafonnement ni règle relevant du DAC.

Pour les règles applicables en matière de commerce, il convient de se reporter au règlement du PLUi.

OAP Artisanat

L'armature d'accueil équilibré et diversifié à l'échelle du territoire communautaire vise à assurer les conditions de maintien et de développement du tissu économique artisanal. L'objectif est d'organiser l'offre foncière et immobilière équilibrée et diversifiée à l'échelle communautaire pour accompagner et favoriser le développement économique.

Cette armature se décline selon les orientations suivantes :

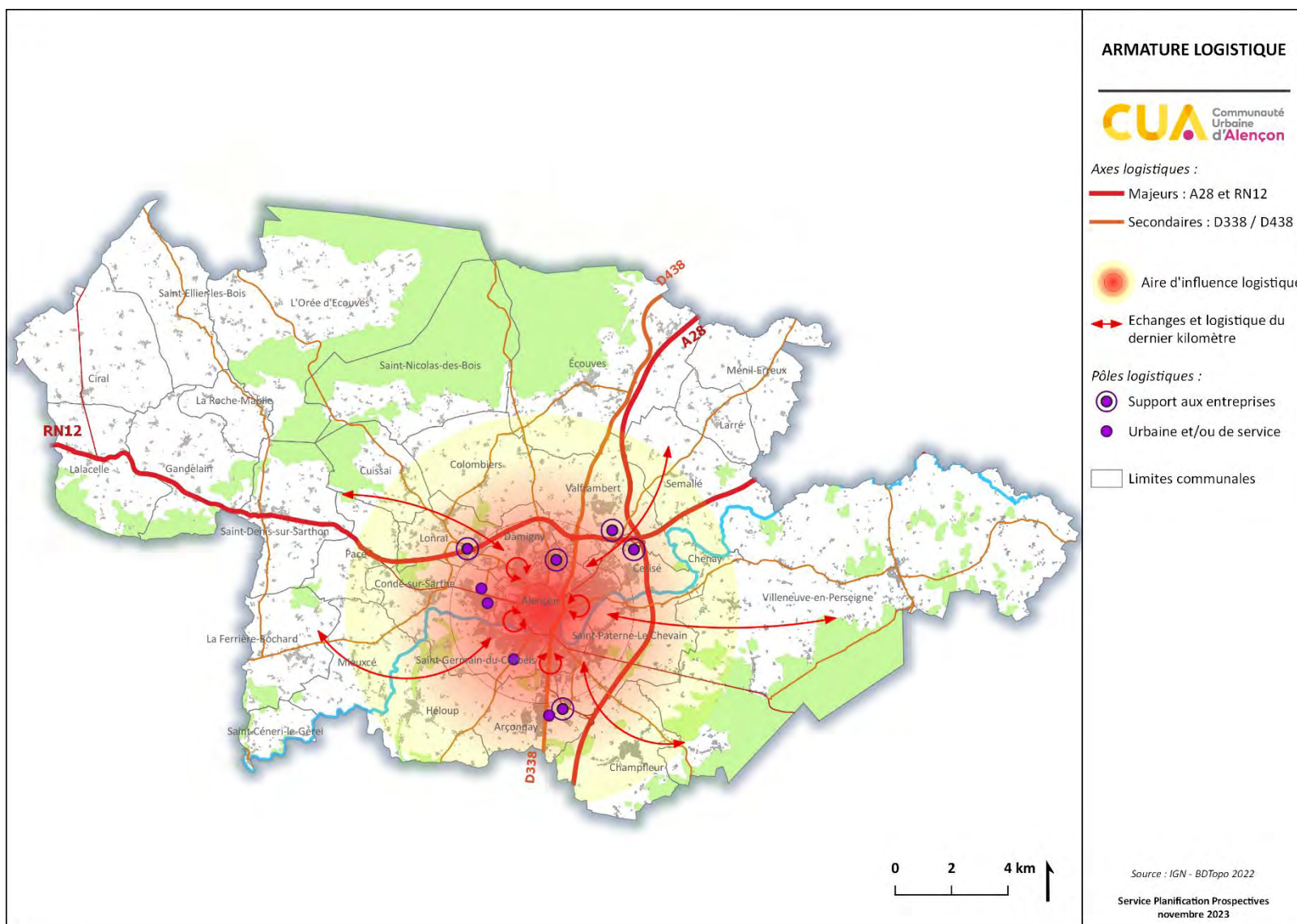
- Prioriser l'accueil et le renforcement des activités artisanales dans les pôles d'activités structurants existants, en cohérence avec les infrastructures,
 - Assurer la mixité fonctionnelle en favorisant l'accueil et le développement des activités artisanales sous conditions que ces activités soient compatibles avec la vocation résidentielle.
- Plus ponctuellement, afin de prendre en compte des activités artisanales existantes isolées dans l'espace rural, assurer les conditions de maintien et de renforcement de ces activités, sous réserve de leur compatibilité avec la présence d'habitat le cas échéant et de la préservation de la qualité paysagère et de son environnement.

OAP Logistique

L'armature des équipements logistiques selon la typologie et les infrastructures répond à une perspective de développement de la logistique dite de proximité, dans une démarche de sobriété foncière et d'excellence environnementale.

A l'échelle du territoire communautaire, les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la *logistique* sont les suivantes :

- Prioriser l'accueil et le renforcement des activités logistiques dans les pôles d'activités structurants existants, en cohérence avec les infrastructures,
- Faciliter la reconversion de friches pour des usages logistiques de proximité (stockage, services de distribution de type messagerie) et autres services à la filière logistique.



L'OAP *logistique* s'appuie sur l'armature urbaine et les polarités économiques du territoire.

7-5. Extraits du Document d'Aménagement Commercial du SCoT

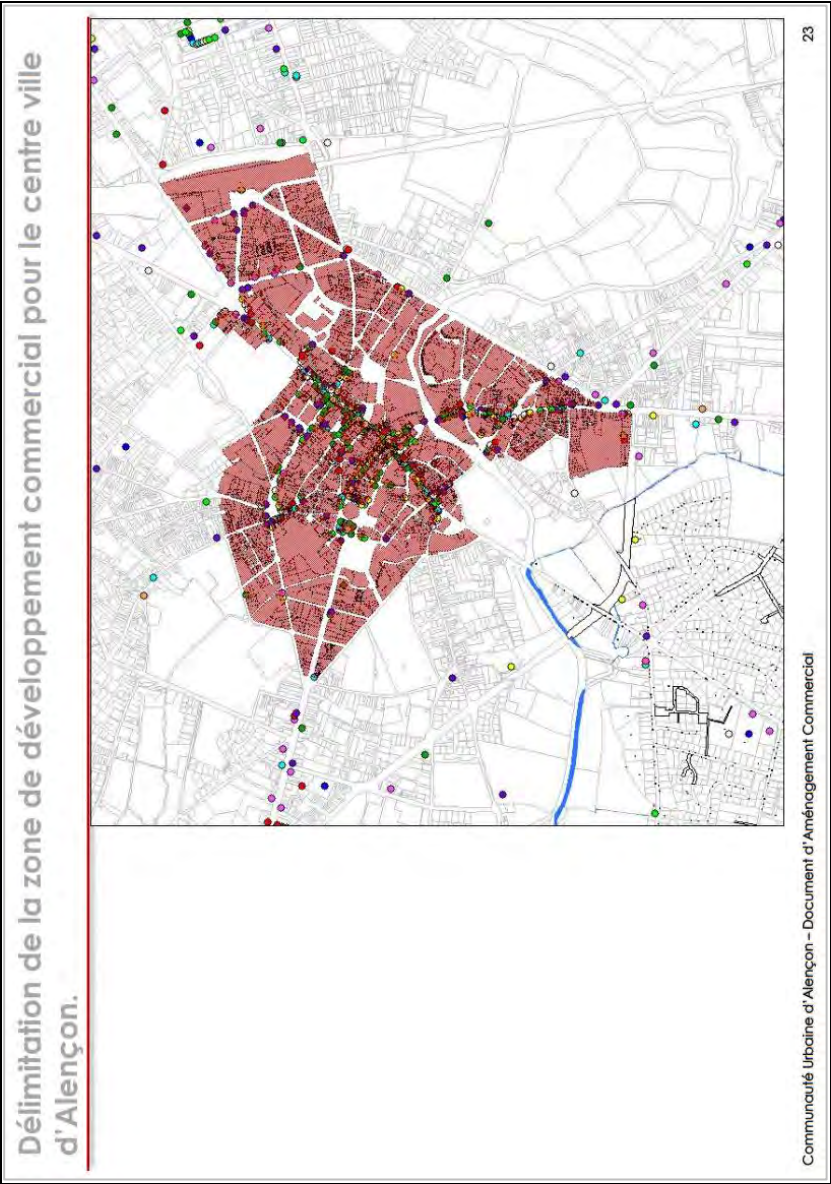
2> Les zones de développement commercial à vocation prioritairement commerciale.

Les enjeux de l'aménagement commercial du territoire sont différenciés en fonction des sites identifiés. Quatre types d'enjeux ressortent et amènent à des réponses différenciées en terme d'orientations pour chaque site, elles-mêmes traduites en éléments de règlement.

Catégorie de pôle	Nombre de pôles concernés	Enjeux
Pôle urbain de rayonnement (multifonctionnel: commerce, loisirs, habitat, activités)	1 Portes de Bretagne	Rayonnement de l'agglomération. Extension urbaine. Accessibilité du site.
Pôle majeur de rayonnement commercial (monofonctionnel)	1 Portes de la Loire	Attractivité commerciale extérieure à l'agglomération. Accessibilité du site.
Pôle spécifique d'envergure (commerce, activités)	1 Portes de l'Île de France	Réussir la transformation de l'offre sur le site. Restructurer le foncier commercial.
Pôles relais	3	Diversifier la réponse aux besoins courants de la population, avec l'insertion de deux nouveaux pôles de supermarchés.

Communauté Urbaine d'Alençon – Document d'Aménagement Commercial

24



Délimitation de la zone de développement commercial pour le site « Portes de Bretagne »



Parcelles comprises dans la zone de développement commercial

Communauté Urbaine d'Alençon – Document

Délimitation de la zone de développement commercial pour le site « Portes de la Loire »

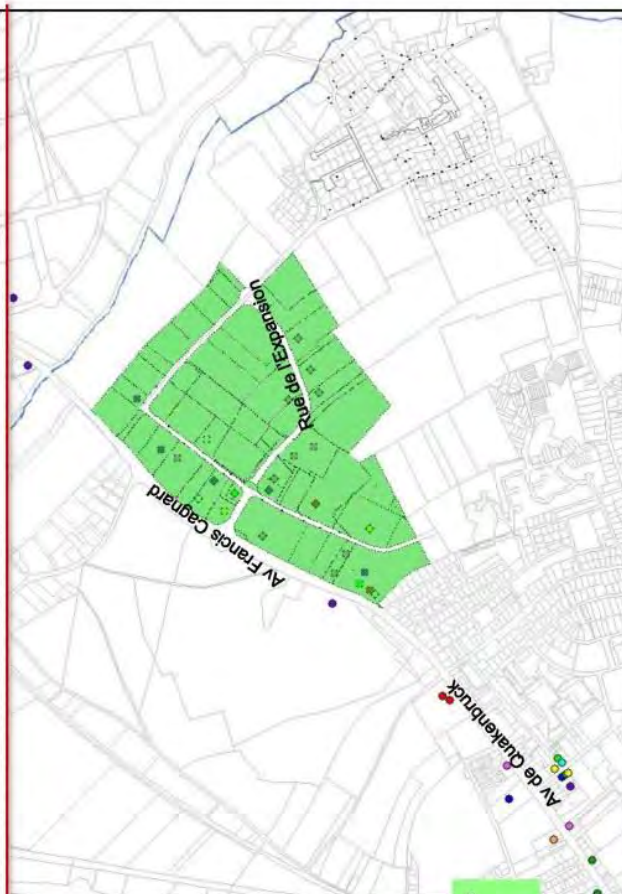


Parcelles comprises dans la zone de développement commercial

Communauté Urbaine d'Alençon – Document d'Aménagement Commercial

27

Délimitation de la zone de développement commercial pour le site « Portes de l'Île de France »



Parcelles comprises
dans la zone de
développement
commercial

Communauté Urbaine d'Alençon – Document d'Aménagement Commercial

28

Délimitation de la zone de développement commercial pour le site « Saint Germain du Corbéis »



Parcelles comprises
dans la zone de
développement
commercial

Communauté Urbaine d'Alençon – Docu

Délimitation de la zone de développement commercial pour le site « Saint Paterne »

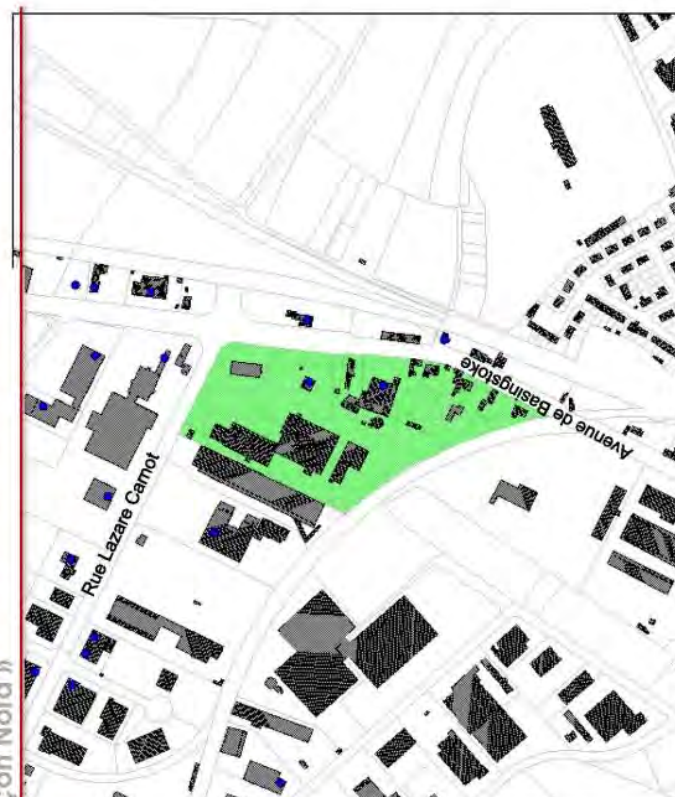


Parcelles comprises
dans la zone de
développement
commercial

Communauté Urbaine d'Alençon – Document d'Aménagement Commercial

30

Délimitation de la zone de développement commercial pour le site « Alençon Nord »



Parcelles comprises
dans la zone de
développement
commercial

Communauté Urbaine d'Alençon – Docu

2.3. DES REGLEMENTS DIFFERENCIES PAR TYPE DE ZONE DE DEVELOPEMENT COMMERCIAL

Au sein de chaque zone, des éléments de règlement sont fixés permettant de répondre aux enjeux identifiés sur chaque site, notamment en terme de flux de déplacements générés et de conditions d'accessibilité.

Type de zone	Sites	Proposition d'éléments de règlement
Centraillés urbaines : centre ville, centres bourgs et quartier (12).	Alençon centre-ville (délimité) Alençon quartier Perseigne Alençon quartier Point du Jour Arçonnay centre Champfleury centre Condé sur Sarthe centre Damigny centre La Ferrière Bochart centre Hesloup centre St Germain du Corbeis centre St Patern centre Valframbert centre	Possibilité d'implanter des surfaces de plancher de plus de 1.000 m², sans planonnement ni règle relevant du DAC. => Renvoi aux règles de chaque PLU communal.

Type de zone	Site	Proposition d'éléments de règlement
Pôle urbain de rayonnement (multifonctionnel: commerce, loisirs, habitat, activités)	« Portes de Bretagne » Existant estimé à 32.500 m² de surface de plancher Existant + surfaces autorisées: 57.500 m²	Planonnement de la surface totale de plancher commerce à 80.000 m², Pas d'implantation d'unité de moins de 300 m² de surface de plancher.
Pôle majeur de rayonnement Commercial (monofonctionnel)	« Portes de la Loire » Existant estimé à 53.500 m² de surface de plancher	Planonnement de la surface totale de plancher commerce à 65.000 m², Pas d'implantation d'unité de moins de 300 m² de surface de plancher.
Pôle spécifique ou thématique d'envergure (1)	« Portes de l'Île de France » Existant estimé à 21.000 m² de surface de plancher	Planonnement de la surface totale de plancher commerce à 21.000 m² Pas d'implantation d'unité de moins de 300 m² de surface de plancher.

Type de zone	Sites	Proposition d'éléments de règlement
Pôles relais (3)	Pôle St Germain du Corbéis	Plafonnement de la surface totale de plancher commerce à 8.500 m².
	Pôle St Patern Surfaces autorisées: 2.100 m² de vente estimés à 3.400 m² de surface de plancher.	Plafond de surface de plancher par unité commerciale de 4.500 m² (trois projets déjà autorisés) (unité commerciale = occupation commerciale d'un bâtiment comprenant un ou plusieurs locaux commerciaux).
	Pôle Alençon Nord Surfaces autorisées: 2.700 m² de vente estimés à 4.200 m² de surface de plancher.	

8- LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « TRAME VERTE ET BLEUE »

Les objectifs généraux

Définition de la trame verte et bleue

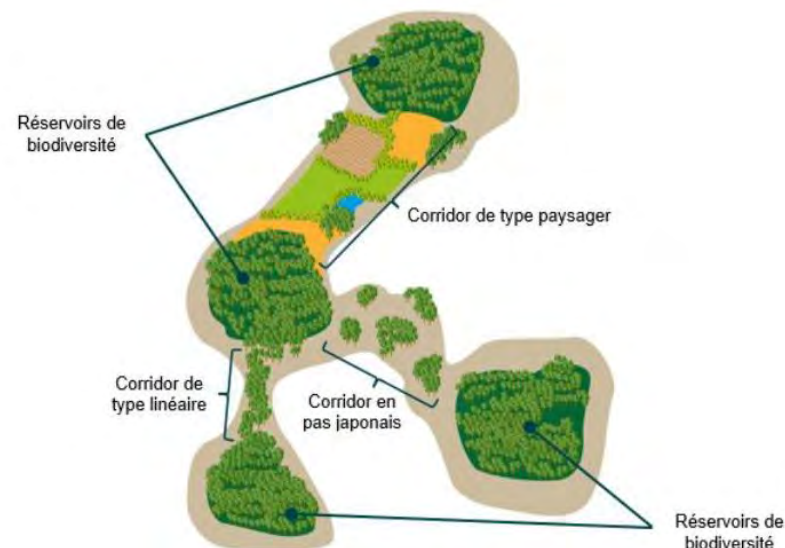
La trame verte et bleue désigne les **continuités écologiques** appuyées sur des **éléments végétaux** (haies, boisements = trame verte) ou **liés à l'eau** (zones humides, mares, cours d'eau = trame bleue). Ces continuités relient des « **espaces réservoirs** », particulièrement riches en biodiversité, par des **corridors écologiques**.

Les continuités écologiques permettent le **déplacement des espèces** (faune et flore) et leur brassage génétique, assurant ainsi **leur préservation et leur développement**.

Elle est complétée d'une **trame noire** désignant les continuités écologiques permettant aux **espèces nocturnes** de se déplacer sans être perturbées par des éclairages artificiels.

Enjeux

Les continuités écologiques peuvent être **altérées par des obstacles** (routes, urbanisation, barrages, halo lumineux des agglomérations urbaines). En outre, la **disparition ou la dégradation de certains milieux** constituant ces continuités détériore leur fonctionnalité (comblement de mares, imperméabilisation des sols, arrachage de haies...).



Les objectifs poursuivis sont donc de garantir la fonctionnalité écologique des écosystèmes pour la biodiversité ainsi que les services rendus par la nature à l'homme en déclinant deux objectifs opérationnels :

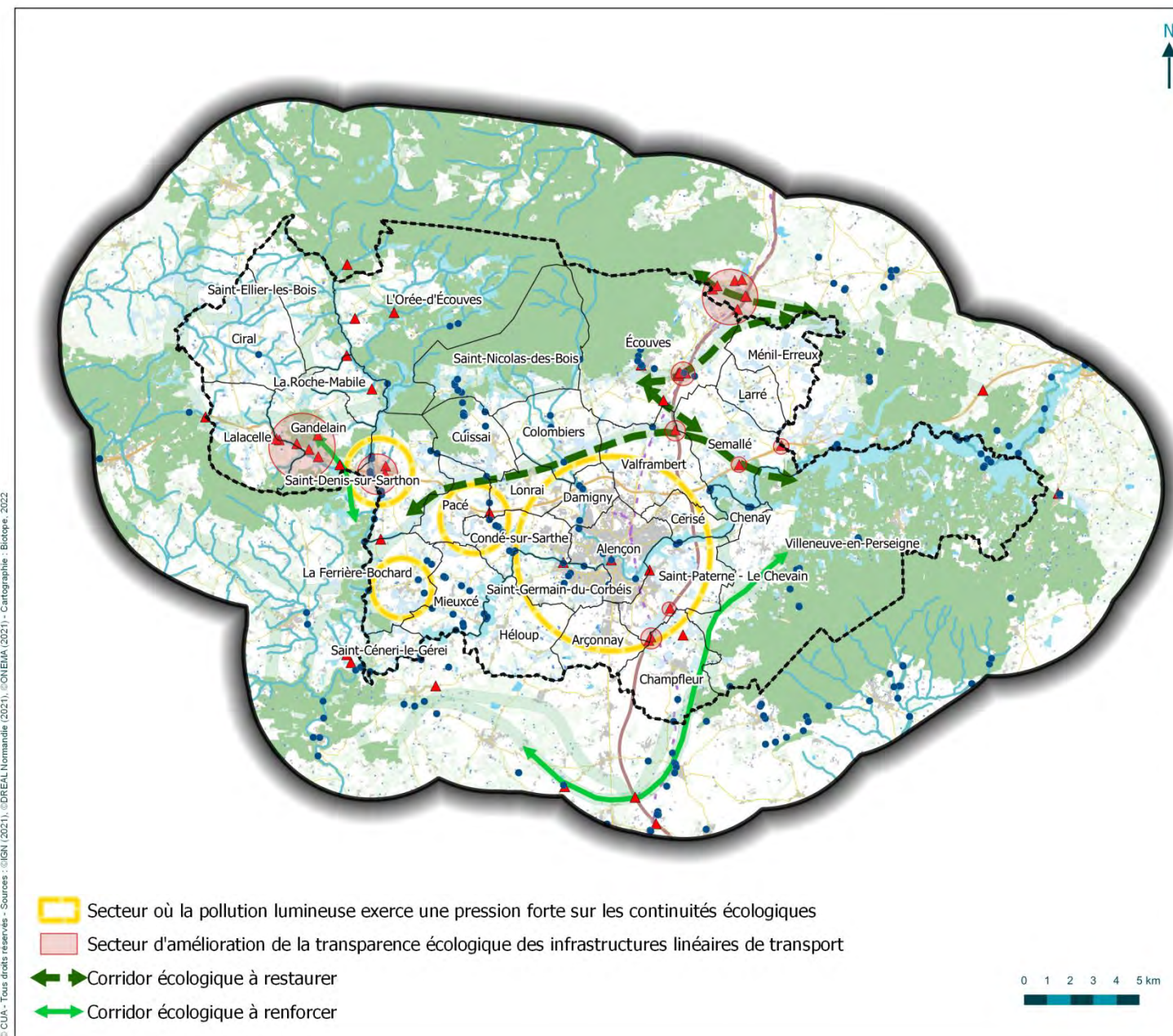
- **Préserver** les continuités écologiques (réservoirs et corridors),
- **Renforcer et reconstituer** les continuités écologiques.

Définition des sous trames

On distingue 4 sous-trames de la trame verte et bleue, correspondant à des milieux spécifiques :

- La sous-trame **bocagère**,
- La sous-trame **boisée**,
- La sous-trame **humide**,
- La sous-trame **aquatique**,

ainsi qu'une trame noire.



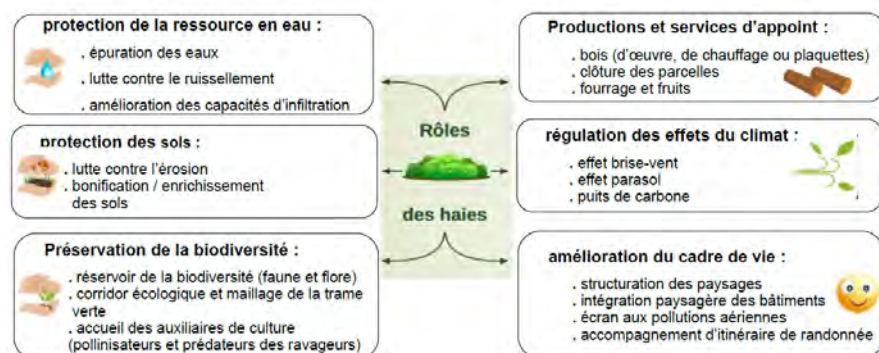
Synthèse des enjeux de ruptures des continuités écologiques

Elaboration du diagnostic et du plan d'actions Trame Verte et Bleue

8-1. La sous-trame bocagère

Les enjeux de la sous-trame bocagère

Le bocage, appuyé sur un maillage de haies, prairies, fossés et arbres isolés, assure de multiples fonctions écologiques, paysagères et agricoles.



Dispositions applicables aux haies

Les haies peuvent être protégées au titre de plusieurs réglementations (dispositions de la PAC, code du patrimoine, PLU,...).

Le Point Info Bocage de la Préfecture doit être consulté préalablement à tout projet. Il a pour mission de guider les particuliers et exploitants agricoles vers les démarches nécessaires au titre des différentes réglementations :

- Sur le département de l'Orne : <http://www.orne.gouv.fr/votre-demarche-a7347.html>
- Sur le département de la Sarthe : <http://www.sarthe.gouv.fr/info-bocage-r858.html>

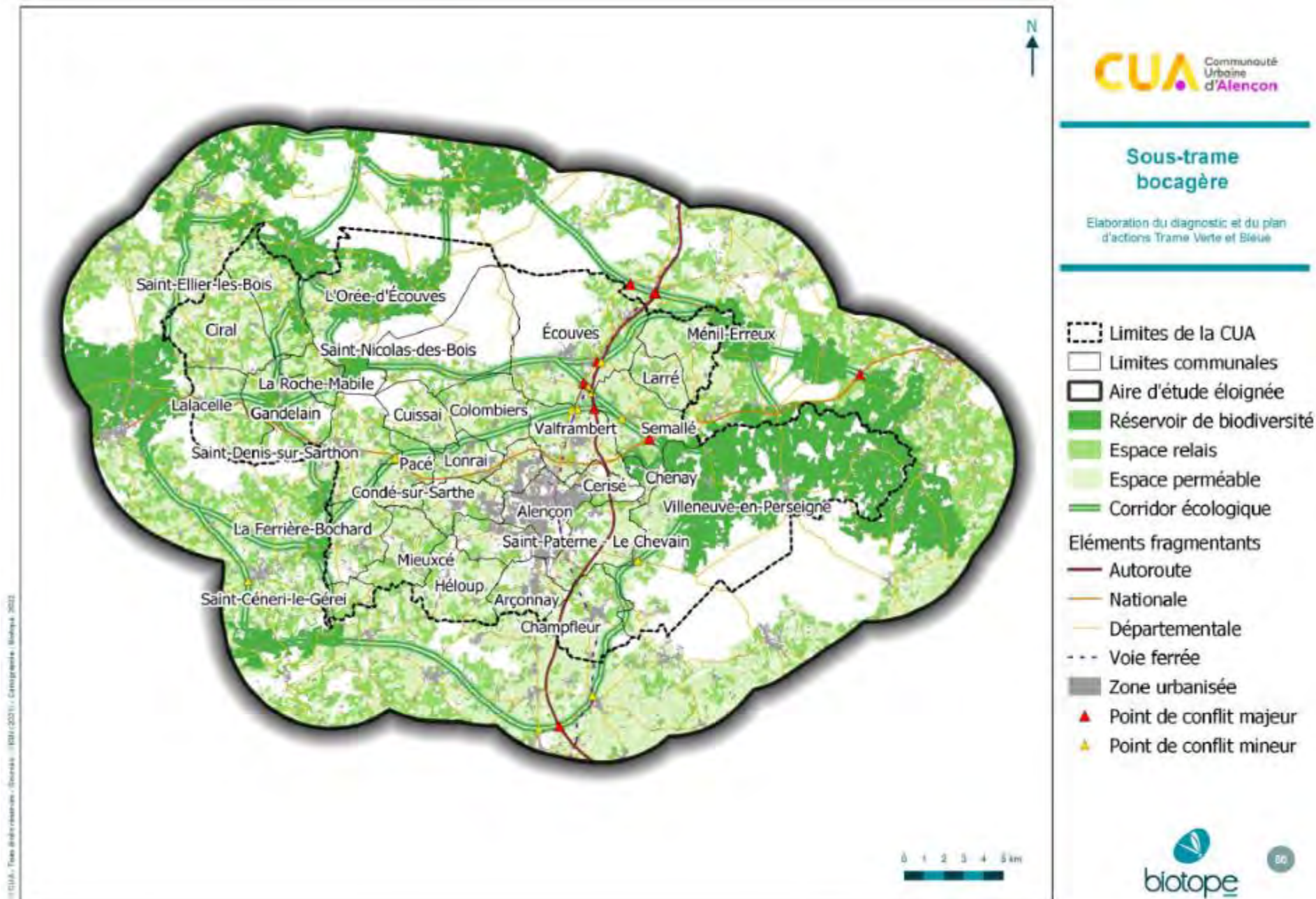
Au titre du Plan Local d'Urbanisme, le maillage de haies est protégé suivant cette règle (article 6.2) :

« Le maillage de haies identifié et localisé sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sera **préservé et complété pour préserver ou restaurer ses fonctionnalités écologique, hydraulique et paysagère**, dans les conditions définies dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation Trame verte et bleue (document n°5 du PLUi). »

Les haies protégées au titre du code du Plan Local d'Urbanisme sont identifiées au règlement graphique : **elles doivent être préservées.**



⚠ Des haies qui ne sont pas repérées au règlement graphique du PLUi peuvent être protégées au titre d'autres réglementations.

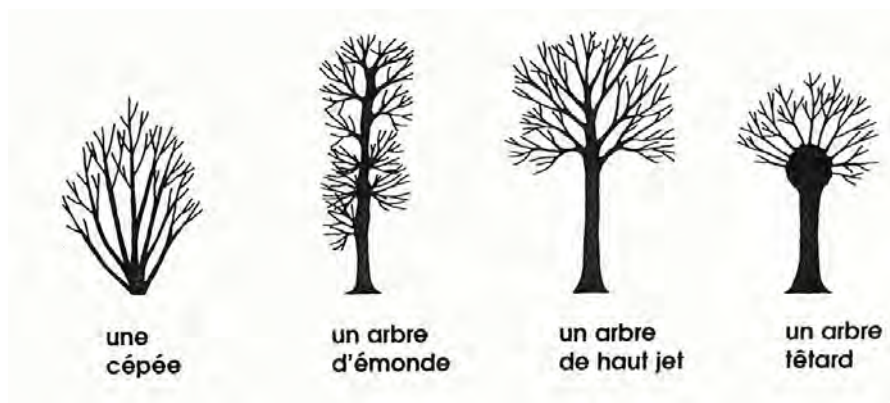


Dans quels cas faut-il déposer une Déclaration Préalable ?

Les coupes et travaux qui ont **pour effet de supprimer une haie** identifiée au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Les **coupes et travaux dits d'entretien ou de renouvellement** sont **dispensés de déclaration préalable**. Il s'agit notamment :

- o des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales adapté au changement climatique et à la conduite en haut jet,
- o de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
- o de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.



➔ *Formulaire de Déclaration Préalable à remplir : Cerfa_13404-08*

Dans quels cas peut-on autoriser la suppression d'une haie ?

Le premier principe reste celui de la préservation des haies identifiées au règlement graphique du PLUi.

Une haie peut cependant être supprimée **pour la création d'un accès ponctuel** ou pour un **aménagement indispensable à la sécurité routière**, à condition de limiter le linéaire supprimé aux stricts besoins liés à l'aménagement et de justifier la nécessité de l'opération.

Une haie peut être supprimée **en cas de nécessité justifiée d'élargissement d'une voie ou d'une unité d'exploitation agricole**. Dans ce cas, cette suppression doit être **compensée par une replantation à fonctions écologiques au moins équivalentes**.

La replantation programmée doit obligatoirement être réalisée avant l'obtention de l'autorisation de supprimer une haie protégée.

En cas de demande de suppression d'une haie, **le demandeur doit fournir**, à l'appui de sa demande, **un descriptif précis des plantations supprimées et des replantations envisagées** : photos proches et lointaines, lieu, linéaire, essences végétales, densité, période de plantation, mode de gestion envisagé, présence de talus et/ou fossé,...

Il est fortement recommandé au demandeur de **contacter le service autorisation d'urbanisme de la CUA préalablement au dépôt de la demande**, de manière à bénéficier d'un accompagnement adapté et **éviter les refus pour insuffisance d'éléments justificatifs**.

Quelles sanctions en cas de non-respect de la réglementation ?

L'absence de déclaration préalable est passible d'une amende allant de 1200 € à 300 000 € (article L.480-4 du code de l'urbanisme).

Une interruption de travaux peut être ordonnée et une remise en conformité des lieux peut être prononcée judiciairement.

Comment compenser la suppression d'une haie ?

La compensation d'une haie supprimée doit préserver et renforcer les continuités écologiques et les multiples fonctions de la sous-trame bocagère.

Les haies identifiées au règlement graphique du PLUi sont caractérisées suivant **4 niveaux de fonctionnalité** (faible, moyenne, bonne, forte) suivant les rôles qu'elles assurent (biologique, paysager, antiérosif et climatique) et leur niveau de continuité. *Voir carte page suivante.*

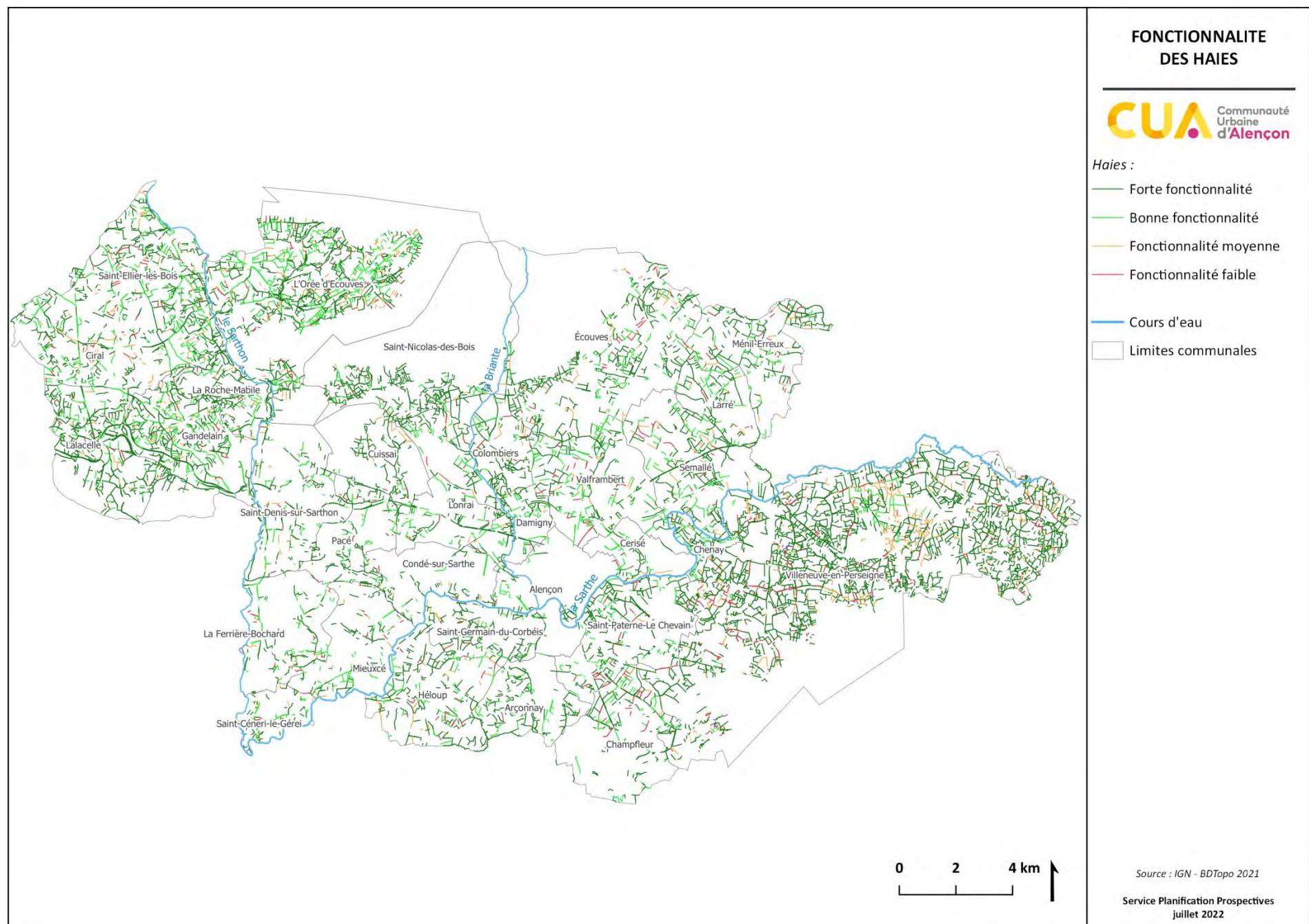
➔ *Ces informations peuvent être consultées dans le document 1.5.1 du PLUi « Atlas des haies et des zones humides ».*

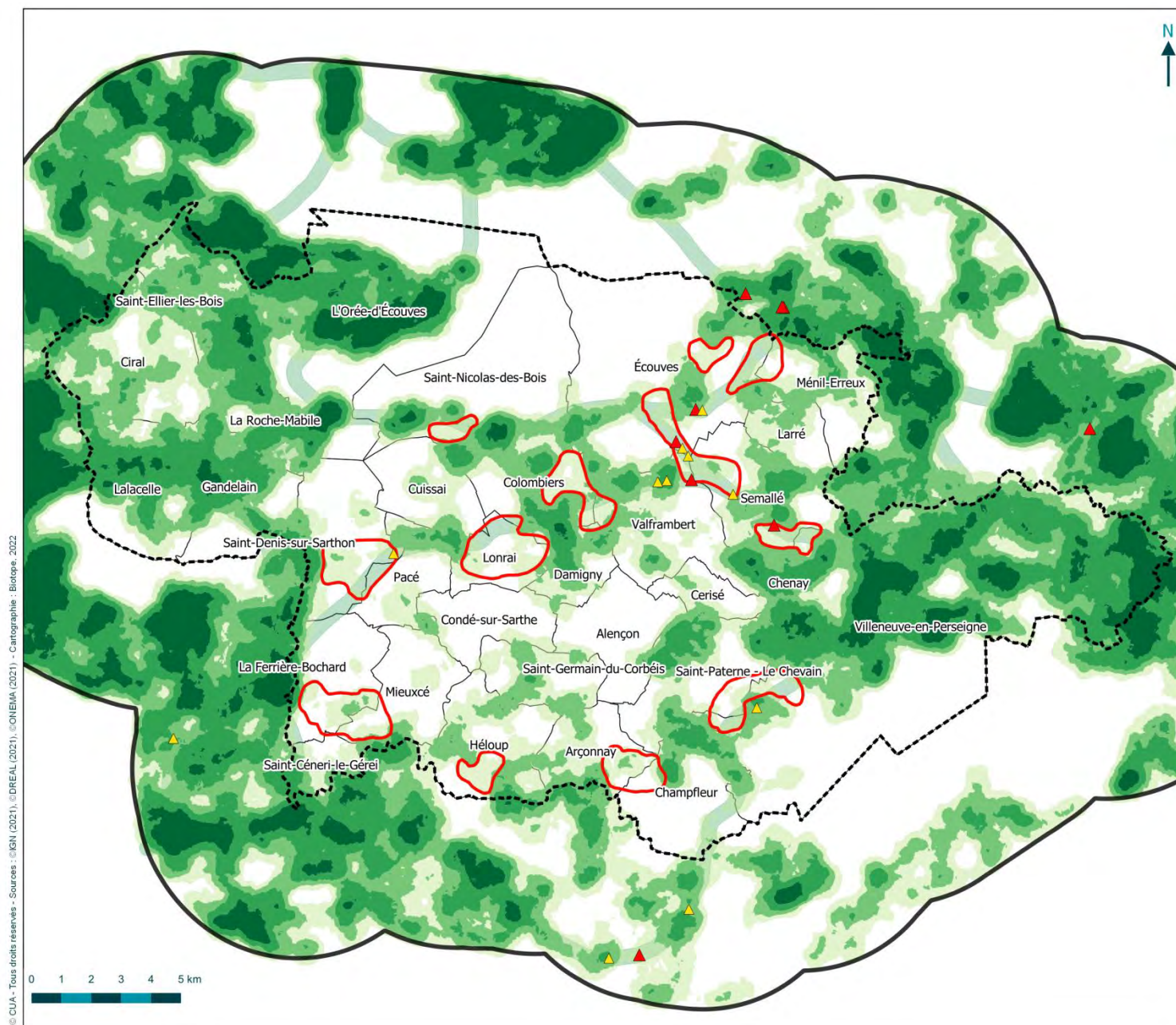
Les haies à bonne et à forte fonctionnalité sont à compenser à hauteur de 2 pour 1, c'est-à-dire que la suppression d'un linéaire de 100 mètres doit être compensé par la replantation d'un linéaire de 200 mètres.

Les haies situées à l'intérieur des secteurs prioritaires de renforcement des continuités écologiques de la sous-trame bocagère (voir carte ci-dessous), quel que soit leur niveau de fonctionnalité, doivent également être **compensées à hauteur de 2 pour 1**.

Pour les **autres haies** identifiées au règlement graphique du PLUi, la **compensation exigée doit être équivalente au linéaire de haie supprimé**.

Les compensations doivent s'effectuer **prioritairement à proximité de l'élément supprimé et autant que possible dans les secteurs prioritaires** identifiés sur la carte « secteurs prioritaires d'action pour la sous trame bocagère » (page 9).





Secteurs prioritaires d'action pour la sous-trame bocagère

Elaboration du diagnostic et du plan d'actions Trame Verte et Bleue

--- Limites de la CUA

Densité de haies (mètre linéaire par hectare)

Inférieure à 30 ml/ha

Entre 30 et 50 ml/ha

Entre 50 et 70 ml/ha

Entre 70 et 100 ml/ha

Supérieure à 100 ml/ha

Corridor bocager

▲ Point de conflit majeur

▲ Point de conflit mineur

□ Secteur d'action prioritaire en faveur des continuités bocagères

Recommandations pour les compensations

La compensation de la suppression de haies vise à préserver et renforcer les fonctionnalités écologiques du bocage.

Recommandations pour préserver et renforcer les fonctions des haies :

- **Reconstituer les talus et fossés** qui doublent la haie,
- Positionner la haie **perpendiculairement à la pente** et/ou **aux vents dominants**, sur les secteurs les plus pentus ou en travers des principaux axes de ruissellement,
- Composer la haie d'un minimum de **deux strates de plantations** (arbres de haut jet, arbustes,) et d'un minimum de **6 essences locales différentes**, avec une distance inférieure à 4 mètres entre les individus,
- **Connecter** les nouvelles plantations au maillage de haies existant.

La compensation peut également s'opérer par regarnissage d'une haie dégradée, si elle permet d'améliorer les fonctions écologiques de la haie.

Les plantations réalisées en compensation doivent être pérennes et entretenues de façon à pouvoir assurer les fonctions écologiques attendues.

Un contrôle devra s'effectuer 1 an puis 3 ans après la plantation.

Dispositions applicables aux arbres remarquables et alignements d'arbres

Les arbres remarquables et alignements d'arbres participent à la sous-trame bocagère.



Chênes, vallée de la Sarthe à Condé-sur-Sarthe

Au titre du Plan Local d'Urbanisme, les arbres remarquables et alignements d'arbres sont protégés suivant cette règle (article 6.2) :

« Les plantations (arbres remarquables, alignements d'arbres, boisement) identifiés et localisés sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme seront préservées (ce qui n'interdit pas leur renouvellement ou leur remplacement par un arbre à potentiel de développement équivalent), dans les conditions définies dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation Trame verte et bleue (document n°5 du PLUi). »

Dans quels cas faut-il déposer une Déclaration Préalable ?

Une Déclaration Préalable doit être déposée préalablement à tout abattage d'arbre ou d'alignement d'arbres identifié au règlement graphique du PLUi. Les élagages ne sont pas soumis à Déclaration Préalable.

→ *Formulaire de Déclaration Préalable à remplir : Cerfa_13404-08*

Dans quels cas peut-on autoriser l'abattage d'un arbre remarquable ou alignement d'arbres ?

Le premier principe reste celui de la préservation des éléments identifiés au règlement graphique du PLUi.

Cependant, plusieurs situations peuvent **nécessiter l'abattage d'un arbre** :

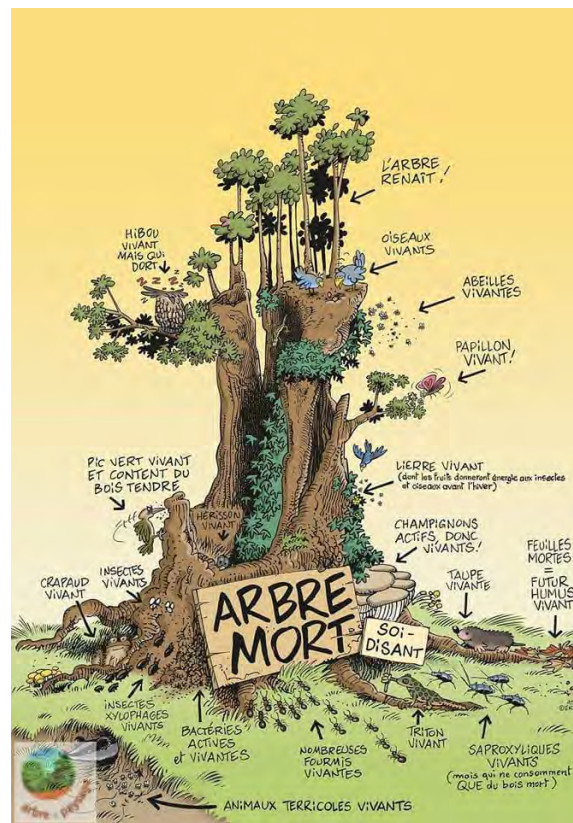
- **Pour des questions de sécurité** : risque de chute, déracinement, notamment pour des arbres fragilisés par des tempêtes ou dont le port est déséquilibré. Ou lorsque le développement de l'arbre et de son système racinaire fragilise une construction.
- **Lorsque l'arbre est mort ou touché par des maladies, champignons ou parasites** et s'il est impossible de le soigner ou si ces attaques risquent de se propager à des sujets voisins. Un arbre mort ou sa souche peut toutefois être conservé, notamment s'il constitue un habitat favorable à certaines espèces.
- **Lorsque l'arbre est arrivé à maturité** dans le cadre d'une exploitation de son bois, notamment pour les arbres inscrits dans les secteurs bocagers.

Ces éléments doivent être clairement justifiés dans le formulaire de Déclaration Préalable.

Et dans ce cas, **l'arbre abattu doit être remplacé à proximité par un arbre à potentiel de développement équivalent**. Il ne s'agit pas nécessairement de la même essence, mais le nouvel arbre doit à terme pouvoir atteindre le même niveau de développement que le sujet abattu (hauteur, envergure, niveau d'ombrage...).

La replantation programmée doit obligatoirement être réalisée avant l'obtention de l'autorisation d'abattre un arbre protégé.

Le nouvel arbre doit également être suffisamment robuste et mature pour assurer sa pérennité.



Source : Arbres Remarquables de France

Préconisations de gestion des arbres et haies Source : PNR Golfe du Morbihan

On favorisera la conduite en têtards qui est plus productif que les cépées, avec les essences qui s'y prêtent.

On privilégiera la taille au lamier plutôt qu'à l'épareuse, en évitant la taille au carré et en laissant pousser les arbres en hauteur.

L'arbre de haut jet :

La taille d'entretien sur les arbres de haut jet s'effectue sur une haie adulte, environ tous les cinq à dix ans. Elle consiste à couper les branches abîmées, celles qui se croisent et le bois mort en général. Il est important de respecter la silhouette de l'arbre. Sur les arbres de haut jet moins d'un tiers du houppier doit être prélevé.

Une taille de formation annuelle peut s'effectuer jusqu'à l'obtention de la hauteur de fût (tronc) désirée (3 à 6 mètres selon l'essence et le milieu) permettant le passage des engins et formant un bois de qualité à exploiter.

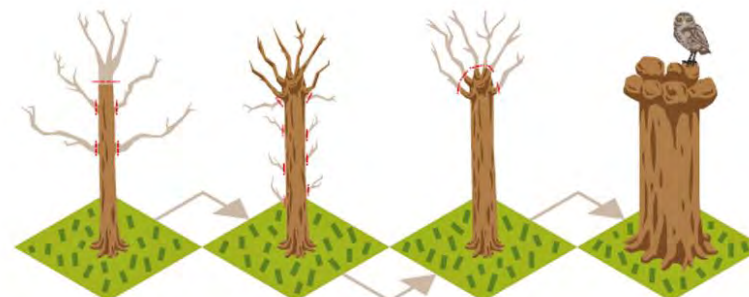
Les alignements d'arbres de haut jet forment des haies en futaie linéaire.

Exemples d'essences en haut jet :

Chêne pédonculé (*Quercus Robur*), Chêne sessile (*Quercus petraea*), Hêtre commun (*Fagus sylvatica*), Noyer commun (*Juglans regia*), Peuplier noir (*Populus nigra*)...

Têtards et arbres d'émonde

Le têtard est un arbre qu'on a étêté. Il s'agit de faire en sorte que le tronc de l'arbre reste bas afin que les branches soient accessibles pour l'émonde. Quand on émonde, on coupe tout.



*L'émondage d'un arbre têtard
Source : Syndicat de la vallée du Blavet - Les Fasces Nébuleuses*

Exemples d'essences en têtard :

Chêne pédonculé (*Quercus Robur*), Chêne sessile (*Quercus petraea*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), Saule blanc (*Salix alba*), etc.

Cépée :

Tous les douze à quinze ans, la coupe rase (entre trois à quatre centimètres du sol), appelée également recépage, est effectuée sur les arbres de cépée. Cela permet à la souche de rejeter davantage, ainsi de nombreux bourgeons se forment et se développent en jeunes repousses qui s'étoffent dans la largeur. Les arbres en cépée forment des haies arbustives ou en taillis.

Pour les essences buissonnantes (strate basse), rabattre de moitié les pousses de l'année durant 2 à 5 ans après la plantation permet de densifier la haie.

Pour les essences de strate intermédiaire : lorsque le plant est vigoureux (soit 2 à 5 ans après la plantation) la coupe s'effectue au ras du sol (1 à 2 cm).



*L'émondage d'un arbre de cépée
Source : Syndicat de la vallée du Blavet - Les Fasces Nébulées*

Exemples d'essences en cépée :

Aulne Glutineux (*Alnus glutinosa*), Bouleau Verruqueux (*Betula pendula*), Charme commun (*Carpinus betulus*), Châtaignier commun (*Castanea sativa*), Sorbier domestique (*Sorbus domestica*), Saule blanc (*Salix alba*), Noisetier (*Corylus avellana*)...

Périodes de taille :

Il est fortement recommandé d'éviter les tailles entre le 15 mars et le 31 août, période de nidification des oiseaux.

Cette disposition est obligatoire pour les exploitants agricoles bénéficiant d'aides de la PAC (articles D615-50-1 du code rural et de la pêche maritime).

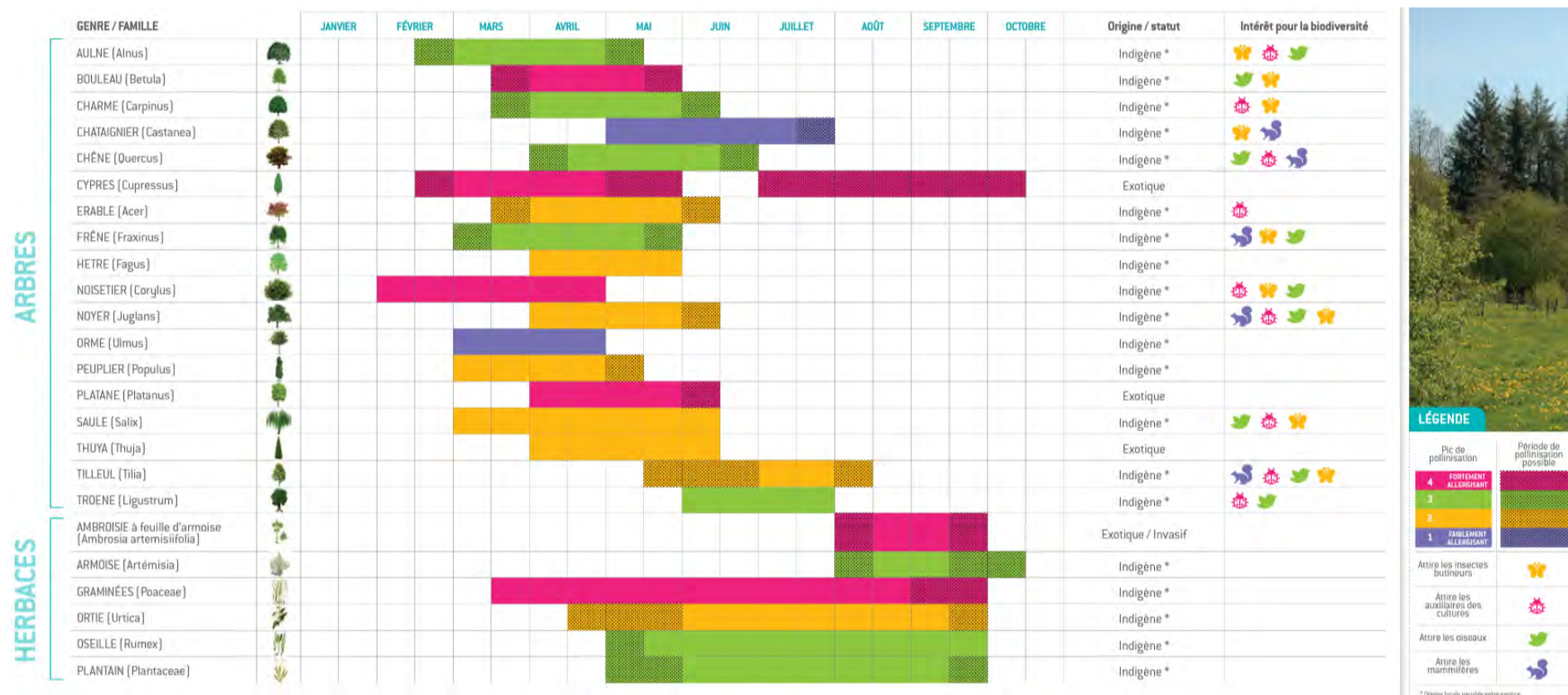
Choix des essences pour les arbres et les haies

ARBRES DE HAUT-JET		ARBUSTES	
Châtaignier commun	<i>Castanea sativa</i>	Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Cerisier de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Erable plane	<i>Acer platanoides</i>	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>	Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
Merisier vrai	<i>Prunus avium</i>	Néflier commun	<i>Crataegus germanica</i>
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>
ARBRES INTERMEDIAIRES		Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens</i>	Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	Saule osier	<i>Salix viminalis</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>	Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
Poirier sauvage	<i>Pyrus communis</i>		
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>		
Saule blanc	<i>Salix alba</i>		
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>		
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>		



Parmi les essences proposées par le PNR Normandie Maine, on évitera les essences allergisantes et on adoptera certaines précautions :

- Diversifier les plantations ou aménagements extérieurs permet de diminuer la concentration de pollens d'une même espèce dans l'air.
- Tailler régulièrement sa haie à l'automne empêche les fleurs d'apparaître et ainsi diminue la quantité de grains de pollen émise dans l'air.



Source : ARS Normandie

8-2. La sous-trame boisée

Les enjeux de la sous-trame boisée

La sous-trame boisée s'appuie sur les grands massifs forestiers (Ecouves, Perseigne, Multonne, Bourse), connectés entre eux par des boisements de plus petite superficie.

Elle abrite une riche biodiversité, à préserver et renforcer par le maintien des espaces boisés et l'amélioration de leur interconnexion.

Dispositions réglementaires applicables

Les espaces boisés ou forestiers peuvent être protégés au titre de **plusieurs réglementations** :

- Autorisations préfectorales de défrichement au titre du code forestier,
- Modification de l'aspect d'un Site classé ou inscrit au titre du code du patrimoine,
- Evaluation des incidences dans les sites Natura 2000, au titre du code de l'environnement, et autres dispositions du code de l'environnement : arrêtés de biotope, impacts sur l'eau, sur des espèces protégées,
- Disposition d'un Plan Local d'Urbanisme : espaces boisés classés, élément de paysage protégé.

L'existence d'un **Plan Simple de Gestion** agréé permet d'être dispensé de certaines formalités administratives, et notamment des autorisations de coupe dans les espaces boisés classés.

Renseignement utiles auprès du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF).
Au titre du Plan Local d'Urbanisme, les espaces boisés sont protégés par deux outils distincts :

- Les **espaces boisés classés** (articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme),
- Les **boisements protégés** (articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).

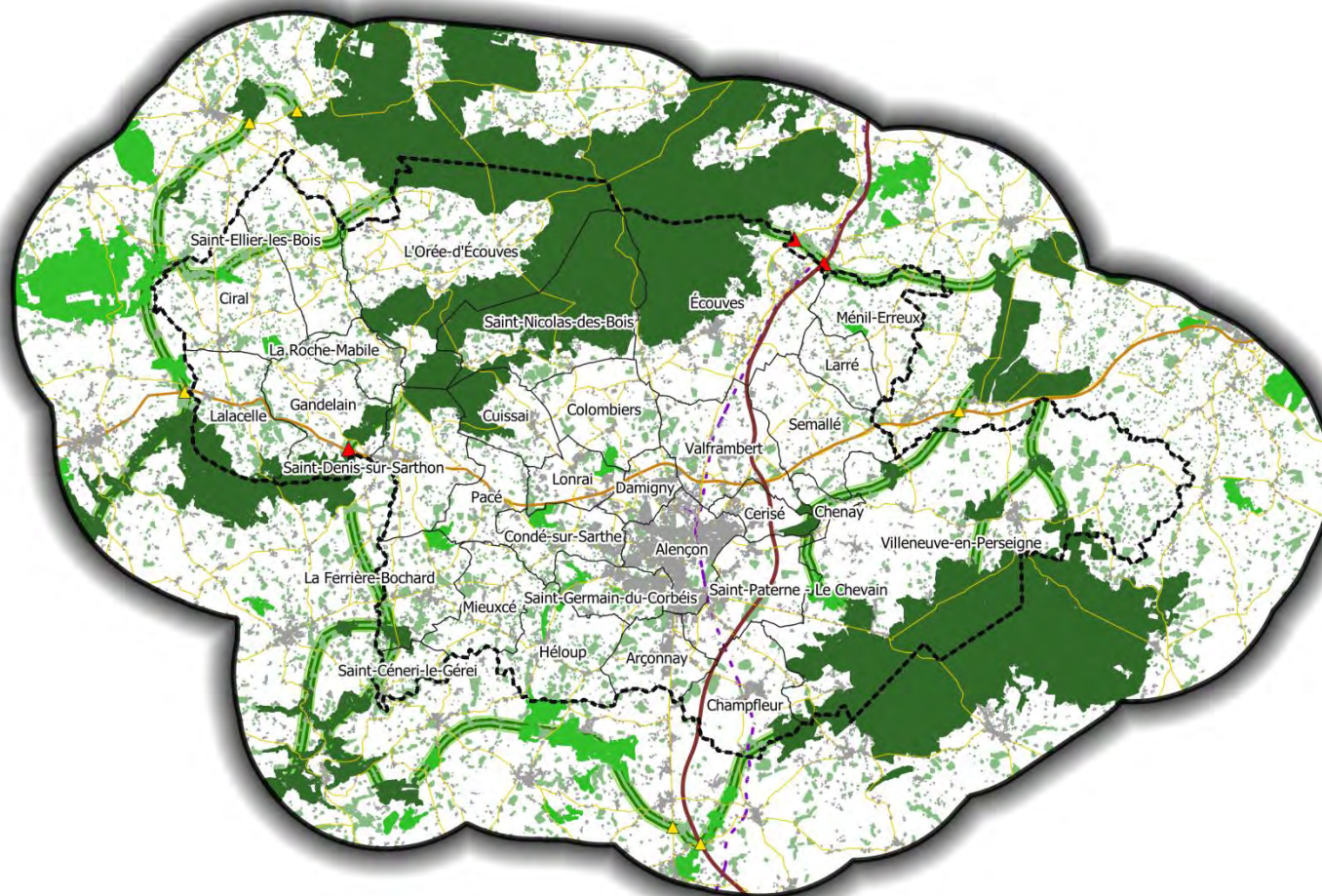
Les **espaces boisés classés** portent sur les espaces à maintenir en bois, notamment pour leur intérêt écologique, sylvicole : ils constituent des éléments de la trame verte.

Les **boisements protégés** se justifient par leur intérêt écologique mais également paysager.



Sous-trame boisée

Elaboration du diagnostic et du plan d'actions Trame Verte et Bleue



- Limites de la CUA
- Limites communales
- Aire d'étude éloignée
- Réserve de biodiversité
- Espace relais
- Espace relais pas japonais
- Corridor écologique
- Éléments fragmentants**
- Autoroute
- Nationale
- Départementale
- Voie ferrée
- Zone urbanisée
- ▲ Point de conflit majeur
- ▲ Point de conflit mineur

Dans quels cas faut-il déposer une Déclaration Préalable ?

Dispositions de l'article 6.2 du PLUi (pour chaque zone où ces éléments sont présents) pour les **espaces boisés classés** :

« Les espaces boisés existants ou à créer localisés sur le règlement graphique et classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, à préserver dans les conditions définies dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation Trame verte et bleue (document n°5 du PLUi). »

Le classement en espaces boisés, existants ou à créer (articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme) **interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements**. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis dans ces zones à une déclaration préalable.

L'existence d'un Plan Simple de Gestion agréé permet d'être dispensé de déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme.

Renseignements utiles auprès du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF).

➔ Formulaire de Déclaration Préalable à remplir : Cerfa_13404-08



Représentation des espaces boisés classés au règlement graphique du PLUi

Dispositions de l'article 6.2 du PLUi (pour chaque zone où ces éléments sont présents) pour les **boisements protégés** :

« Les plantations (arbres remarquables, alignements d'arbres, boisement) identifiés et localisés sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme seront préservées (ce qui n'interdit pas leur renouvellement ou leur remplacement par un arbre à potentiel de développement équivalent), dans les conditions définies dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation Trame verte et bleue (document n°5 du PLUi). »

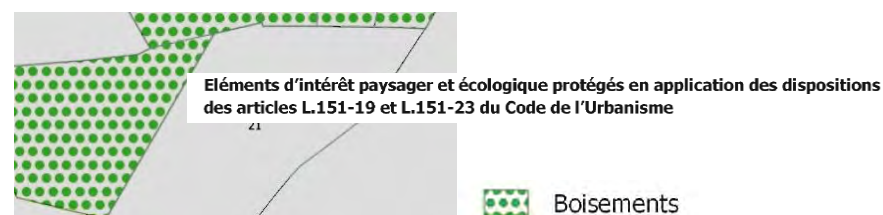
Les boisements concernés doivent être préservés. Les coupes ou abattages sont soumis à Déclaration Préalable.

➔ Formulaire de Déclaration Préalable à remplir : Cerfa_13404-08

Cependant, **des aménagements mineurs peuvent être admis au sein du boisement** (création d'accès, chemins, abris...) dès lors que ceux-ci restent limités, ne compromettent pas la préservation de l'ensemble boisé et ne viennent pas interrompre des continuités écologiques.

De même, **les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé identifié sont dispensés de déclaration préalable**. Il s'agit notamment :

- des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
- des coupes d'égale et d'éclaircissement,
- de défrichements partiels.



Représentation des boisements protégés au règlement graphique du PLUi

Préconisations de gestion des boisements

- Maintenir des **îlots de vieillissement ou de sénescence** :

*Un **îlot de vieillissement** est, en forêt, une zone où le gestionnaire laisse croître les arbres au-delà de leur âge d'exploitabilité.*

*Un **îlot de sénescence** est une zone où les arbres sont maintenus en « libre évolution » sans intervention culturale jusqu'à l'effondrement des arbres.*

Pour les boisements de plus de 25 ha, mettre en place des îlots de vieillissement, voire de sénescence.

Pour les boisements de moins de 25 ha, conserver 1 à 2 arbres à potentiel de biodiversité important par hectare (arbres âgés et/ou comportant des dendro-microhabitats = milieux de vie de petite taille : trous, fentes, écorces décollées).

- Favoriser des **peuplements hétérogènes** (pluristratifiés et essences diversifiées) et adaptés à l'écosystème environnant (nature du sol, acidité, taux d'humidité) et aux impacts du changement climatique.
- **Eviter les essences exogènes** (surtout en lisières).
- Maintenir des **lisières étagées**.

*Une **lisière étagée** consiste à couper dans le massif forestier en enlevant les premiers grands arbres pour laisser la place aux arbustes afin de créer une transition plus progressive entre le pâturage et la forêt.*

- Mettre en place un **système de fauche des bords de routes forestières alternées** (ex. années paires : bordures gauche, années impaires bordures droites...).
- **Maintenir les bois morts sur pieds ou au sol** dès que possible (houppiers non valorisables compris).

8-3. La sous-trame humide

Les enjeux de la sous-trame humide

Les zones humides, constituant la sous-trame humide, sont principalement localisées le long de la Sarthe et du Sarthon.

Un inventaire des zones humides a été réalisé sur le territoire communautaire en 2015, complété en 2022 sur la commune de Villeneuve-en-Perseigne.

➔ Il est consultable *dans le document 1.5.1 du PLUi « Atlas des haies et des zones humides »*. Les zones humides repérées dans cet Atlas ne font pas l'objet de règles spécifiques au PLUi, elles sont simplement, pour la plupart, inscrites en zone naturelle (N).

Les zones humides assurent de multiples fonctions écologiques :

- Prévention des inondations, restitution d'eau en période sèche,
- Filtration des pollutions,
- Réservoir d'une biodiversité particulièrement riche.

Dispositions réglementaires applicables

Les zones humides sont protégées au titre du Code de l'environnement qui définit les zones humides comme : « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (art. L.211-1). Les opérations qui conduiraient à une altération ou à une disparition d'une zone humide avérée sont donc interdites : assèchement, mise en eau, imperméabilisation, comblement, drainage...

8-4. La sous-trame aquatique

Les enjeux de la sous-trame aquatique

La sous-trame aquatique s'appuie sur les cours d'eau et le réseau de mares.

Les mares sont des éléments identitaires aux fonctions multiples qui doivent être préservées et valorisées. En tant qu'entités de stockage carbone et de tampon au ruissellement, elles ont un rôle certain dans la lutte contre les effets du changement climatique.

En tant que milieu naturel pouvant abriter des espèces protégées, elles jouent un rôle primordial dans le maintien et le développement de la biodiversité. Pour rappel : tous les amphibiens (tritons, grenouilles, salamandres...) sont protégés par la loi. Si la mare se situe sur une ZNIEFF, les espèces listées patrimoniales (protégées ou menacées) seront prises en considération avant décision de comblement.

Le demandeur ou l'instructeur peuvent faire appel au PRAM (Programme Régional d'Actions en faveur des Mares de Normandie du Conservatoire des Espaces Naturels de Normandie) ou à la GEMAPI (CUA) afin de déterminer une espèce sur photographie.

Les mares se caractérisent par :

- Une étendue d'eau à renouvellement généralement limité, de taille variable et le plus souvent inférieure à 5 000 m²,
 - Une faible profondeur (< 2 m), ce qui permet à toutes les couches d'eau d'être sous l'action du rayonnement solaire, ainsi qu'aux plantes de s'enraciner sur tout le fond,
 - Une alimentation par les eaux pluviales et parfois phréatiques,
 - Une sensibilité aux variations météorologiques et climatiques,
- Elle peut être permanente ou temporaire, d'origine naturelle ou anthropique.

Une mare est d'autant plus fonctionnelle si elle fait partie d'un réseau (mares reliées entre elles par des haies, prairies, ...) sans obstacle d'origine anthropique (routes, ...).

Dispositions réglementaires applicables aux mares

Au titre du Plan Local d'Urbanisme, les mares sont protégées suivant cette règle (article 6.2) :

« Les mares identifiées et localisées sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme seront conservées ou remplacées par des ouvrages ayant la même fonctionnalité hydraulique et écologique si leur suppression s'avérait indispensable, dans les conditions définies dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation Trame verte et bleue (document n°5 du PLUi). »

 Les mares peuvent être protégées et réglementées par d'autres dispositions : loi sur l'eau (Code de l'environnement), dispositions de la PAC, Natura 2000, règlement du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux), Règlement Sanitaire Départemental...

Pour plus d'informations, contacter le Bureau de la réglementation eau et environnement de la Préfecture.

Aucune des mares identifiées au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme ne peut être comblée ou subir de modifications qui dégraderaient sa fonctionnalité.

La mare pouvant abriter des espèces protégées durant tout ou partie de l'année, il est recommandé de faire appel à un naturaliste pour expertiser la mare au minimum 10 mois avant d'engager une démarche de travaux ou de comblement. Une attention particulière sera portée à l'environnement immédiat de la mare (habitat contigu, distance et liens avec d'autres mares).

Dans le cas où elles sont considérées comme des habitats naturels protégés, ou comme habitats d'espèces animales et/ou végétales protégées, elles bénéficient d'un statut spécifique qui interdit leur destruction, altération ou dégradation. Il en va de même pour les espèces protégées qu'elles abritent. (Code de l'environnement, Art. L 411-1).

En cas de nécessité de comblement, l'opération doit être compensée par le creusement d'une autre mare (ou ouvrage hydraulique équivalent) présentant la même fonctionnalité hydraulique et écologique et permettant le maintien ou le renforcement de la fonctionnalité du réseau de mares. Cette compensation pourra autant que possible être réalisée au sein des secteurs prioritaires (voir cartes page suivante) pour renforcer les continuités écologiques aquatiques.

Des travaux de création, d'agrandissement, réduction peuvent être entrepris à condition de ne pas altérer la fonctionnalité écologique de la mare.

Dans quels cas faut-il déposer une Déclaration Préalable ?

Une Déclaration Préalable doit être déposée préalablement à toute opération de comblement.

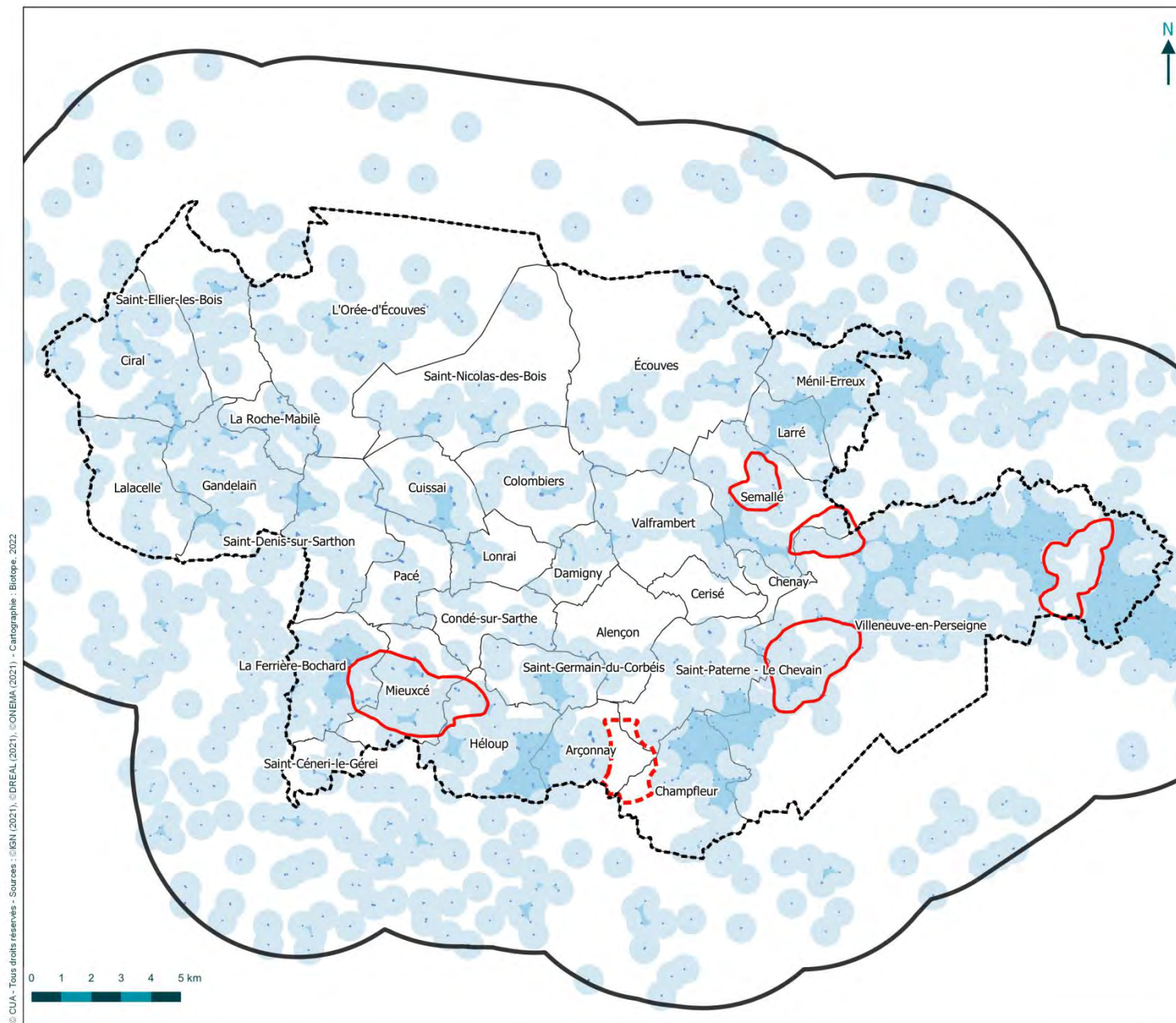
Les opérations de curage, d'enlèvement de la végétation en surnombre ou de taille des arbres riverains ne sont pas soumises à Déclaration Préalable.

➔ **Formulaire de Déclaration Préalable à remplir : Cerfa_13404-08**

Secteurs prioritaires d'action pour le réseau de mares

Elaboration du diagnostic et du plan d'actions Trame Verte et Bleue

-  Limites de la CUA
-  Mare
-  Réseau de mares (tampon de 500 mètres)
-  Secteur où le réseau de mares est fortement fonctionnel (méthode de dilatation-érosion)
-  Secteur d'action prioritaire en faveur du réseau de mares
-  Secteur où la création de mares est bénéfique à la restauration des continuités



Préconisations pour le creusement de mare

La loi sur l'eau interdit toute création ou restauration de mares à moins de 35 m des cours d'eau ayant un lit mineur d'une largeur supérieure ou égale à 7,5 m et à moins de 10 m pour les autres cours d'eau (se référer au SAGE et au PPRI).

La création d'une mare peut se faire sans engager de démarche, si les travaux impliqués ne sont pas de trop grande importance.

Attention : les règlements sanitaires départementaux (RSD) peuvent fixer des règles spécifiques concernant la création des mares et en particulier l'implantation de celles-ci pour des raisons de salubrité.

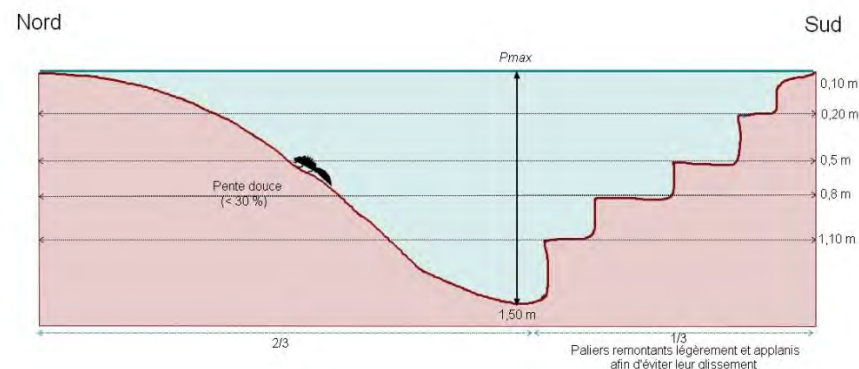
Dans le département de l'Orne : voir Art. 92 du RSD de l'Orne.

Préconisation pour la création d'une mare :

- 2/3 de berge en pente douce exposée sud
- 1/3 de berge en paliers
- Contour irrégulier
- Profondeur ~1,50 m
- Surface : minimum 50 m² (limite l'atterrissement)
- Bande de 5 à 10 m minimum autour sans intrants (cultures)
- Si coupe d'arbre : laisser un tas de bois aux abords (hivernage des amphibiens)

+ d'infos :

<https://www.pramnormandie.com/jagis/creer-entretenir-ou-restaurer-une-mare/>



Lors de travaux de curage, l'évacuation des boues doit se faire en dehors des zones humides et à plus de 50 m d'habitations, de zones de loisirs et interdites à proximité des voies de communication (règlement sanitaire type art. 159-2). Les travaux de curage ne doivent pas avoir lieu régulièrement.

On évitera le creusement de mares en bordure de route pour éviter d'exposer les amphibiens aux risques liés à la circulation routière.

Préconisations de gestion des mares

En cas de présence de bétail, la mare peut être mise en défend pour éviter son piétinement ou sa pollution. L'abreuvement des animaux peut s'opérer par la mise en place d'une pompe à nez.



Pompe à nez _ Source : Conservatoire des espaces Naturels du Limousin

Autres recommandations :

- Proscrire les espèces exotiques invasives,
- Limiter l'introduction de poissons,
- Limiter les curages et si ceux-ci doivent avoir lieu, les réaliser en-dehors des périodes de reproduction ou de développement des espèces (privilégier septembre et octobre) et les réaliser en plusieurs temps,
- Limiter la prolifération totale d'algues provoquant une eutrophisation du milieu et donc une diminution de la biodiversité.

Dispositions réglementaires applicables aux cours d'eau

Les travaux (travaux sur berges, réfection, entretien ou réparation d'ouvrage, aménagement permettant le franchissement d'un cours d'eau, curage, drainage...) sont soumis à la Loi sur l'eau et les milieux aquatiques.

A ce titre une demande de Déclaration ou d'Autorisation au titre de la loi sur l'eau doit être effectuée.

Au titre du Plan Local d'Urbanisme, les cours d'eau sont protégés suivant cette règle (article 4.2) :

« Berges des cours d'eau : les constructions sont implantées à une distance de leur alignement au moins égale à 5m (zones UE, UG, 1AUE, 1AUG), 10m (zones US et N), sauf pour les constructions et installations d'élevage pour lesquelles ce recul est porté à 35m (zone A) ; Les installations le sont à une distance au moins égale à 5m (zones US). »

8-5. La trame noire

Les enjeux de la trame noire

La trame noire a pour objectif de préserver les continuités écologiques permettant aux espèces nocturnes de se déplacer et d'assurer leur cycle de reproduction naturelle.

Elle permet également de préserver le cycle naturel d'alternance jour/nuit des espèces diurnes.

Ces continuités sont dégradées par l'éclairage artificiel qui fragilise la biodiversité nocturne.

Il s'agit, pour protéger la trame noire, de limiter l'éclairage nocturne, en particulier sur les espaces prioritaires où la pollution lumineuse est forte et croise des continuités écologiques de la trame verte et bleue.

Dispositions réglementaires applicables

L'arrêté sur la prévention, la réduction et la limitation des nuisances lumineuses du 27 décembre 2018 fixe des prescriptions sur l'éclairage : horaires d'allumage et d'extinction, prescriptions techniques,...

Le Règlement Local de Publicité intercommunal de la Communauté Urbaine d'Alençon définit également des règles sur les dispositifs de publicités ou pré-enseignes lumineuses : dimensions, plages d'extinction nocturne.

Principes à respecter

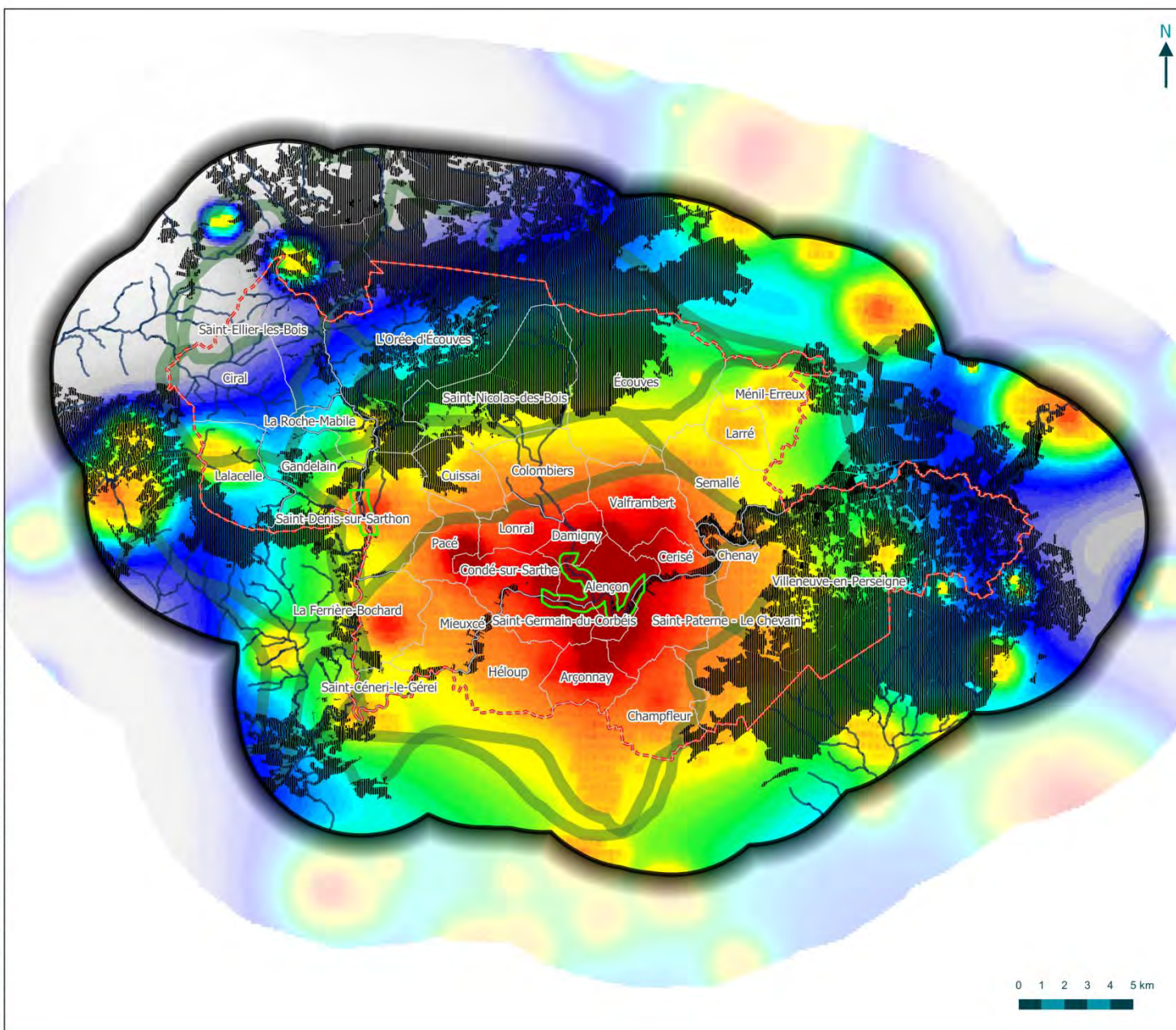
- N'éclairer que lorsque cela est réellement nécessaire,
- N'éclairer que là où c'est nécessaire et limiter particulièrement l'éclairage nocturne sur les secteurs prioritaires identifiés sur la carte pages suivantes,
- Adapter l'intensité aux besoins et privilégier des dispositifs produisant une lumière moins impactante (longueur d'ondes, puissance) ou tester l'éclairage à la demande,
- Prendre en compte l'impact environnemental global des dispositifs d'éclairage,
- Pour l'éclairage public, choisir des matériels orientant le flux lumineux au-dessous de l'horizontale,
- Faire respecter la réglementation en matière d'éclairage des enseignes, des entreprises et des vitrines,
- Limiter ou proscrire l'éclairage d'éléments et de milieux naturels.



Synthèse du réseau écologique de la trame noire

Elaboration du diagnostic et du plan d'actions Trame Verte et Bleue

- Limites de la CUA
- Aire d'étude éloignée
- Réservoir de biodiversité
- Réservoir de biodiversité linéaire
- Corridor écologique
- Secteurs d'actions prioritaires



Secteurs prioritaires d'action par sous-trames

Elaboration du diagnostic et du plan d'actions Trame Verte et Bleue

-  Limites de la CUA
-  Aire d'étude éloignée
- Trame Verte**
 -  Réservoir de biodiversité
 -  Espace relais
 -  Corridor écologique
- Trame Bleue**
 -  Réservoir de biodiversité
 -  Espace relais
 -  Réservoir de biodiversité linéaire



-  Secteur d'action prioritaire pour le rétablissement des continuités aquatiques
-  Secteur d'action prioritaire en faveur des continuités écologiques nocturnes
-  Secteur d'action prioritaire en faveur des continuités humides
-  Secteur d'action prioritaire en faveur des continuités bocagères
-  Secteur d'action prioritaire en faveur des continuités boisées
-  Secteur d'action prioritaire en faveur du réseau de mares
-  Secteur où la création de mares est bénéfique à la restauration des continuités

3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS A VOCATION D'HABITAT

ARCONNAY	
8	Maleffre

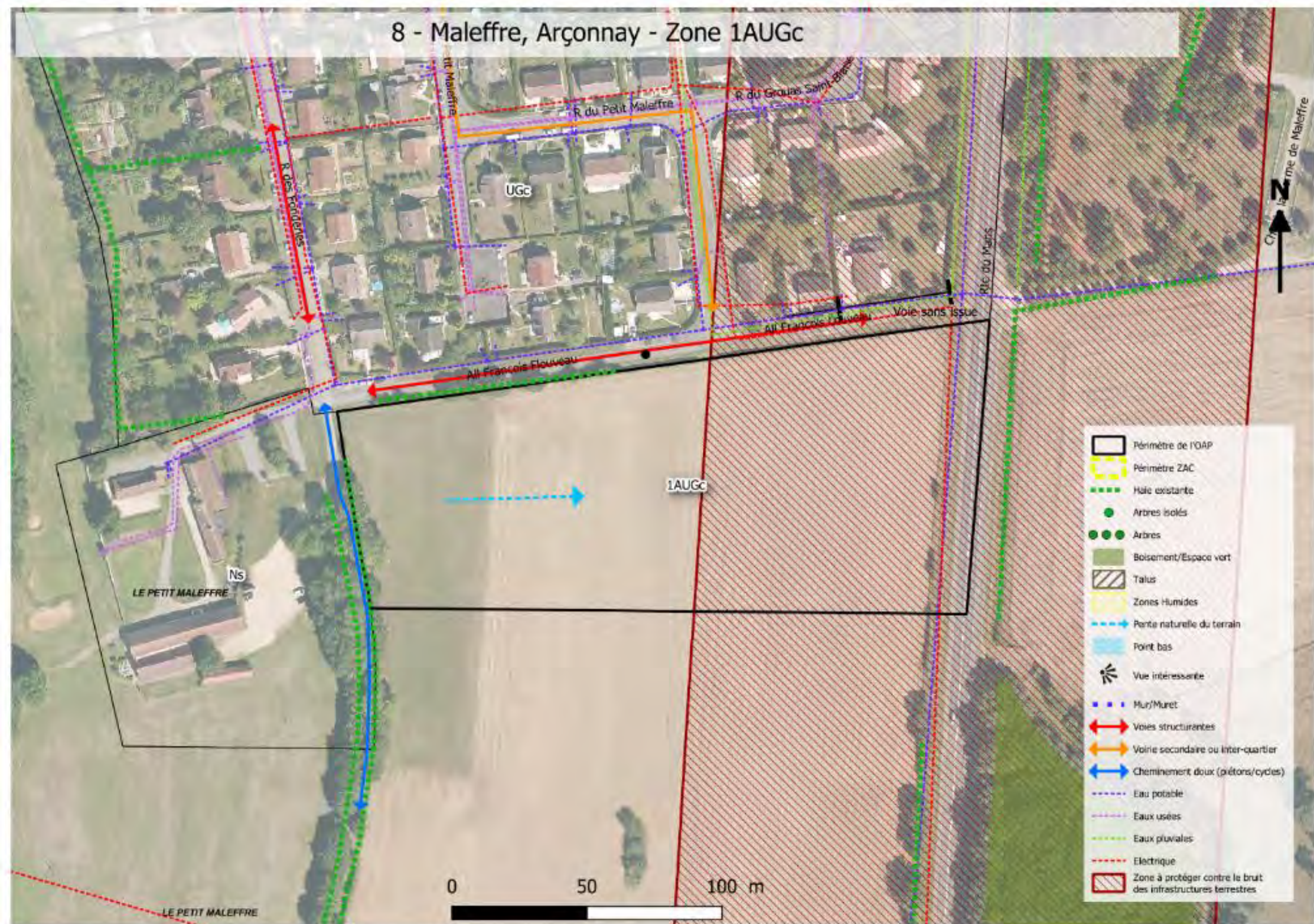
1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe au Sud de la commune d'Arconnay, le long de la route du Mans (RD338).



Contexte	Le site est à vocation agricole (actuellement cultivé) et ne présente aucune construction à l'intérieur du périmètre à urbaniser. Les dispositions de traitement d'entrée d'agglomération au titre des articles L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas, le projet relevant des exceptions visées par l'article L111-7 du code de l'urbanisme.
Zone	1AUGc
Surface de la zone	2.00 ha
Propriété	Foncier public
Environnement urbain	Le site s'inscrit en continuité du tissu urbain d'habitat individuel dans un paysage agricole ouvert. Le site est bordé : - <u>au Nord</u> , par l'allée François Louveau, voie communale de desserte du quartier d'habitat résidentiel. - <u>à l'Est</u> , par la route du Mans (RD 338), entrée d'agglomération Sud. - <u>au Sud</u> , par un espace agricole ouvert - <u>à l'Ouest</u> , une haie marquant le paysage et une limite naturelle avec l'espace naturel et le golf.
Environnement paysager	Vues dégagées vers l'espace boisé au Sud-Est. A l'Ouest, la limite naturelle du site est soulignée par une haie bocagère en appui de la voie douce et du complexe du golf.

8 - Maleffre, Arçonnay - Zone 1AUGc



Atouts du site	✓ La proximité de l'agglomération ✓ Le cadre naturel autour du site (espace bâti uniquement au Nord) ✓ La proximité des axes structurants
Contraintes du site	➤ L'axe structurant d'entrée d'agglomération (RD 338) générant du bruit. ➤ Aménagements à prévoir le long de la RD 338 classée à grande circulation, génératrice de bruit, et aménagement de la desserte depuis la RD.

2. Principes urbains

Ce secteur à vocation principale d'accueil d'un équipement de gendarmerie, de ses locaux techniques et de services, et de ses logements de fonction. Le secteur répond aux besoins d'accessibilité et de rapidité d'intervention.

La densité minimale est fixée à 20 logements par hectare pour la superficie de l'opération affectée à cet usage.

3. Dispositions qualitatives

Le projet détermine un principe d'accès principal depuis l'infrastructure aménagée sur la Route départementale n°338 et de liaisons inter-quartiers.

Le projet recherchera à intégrer le projet dans son environnement urbain d'entrée d'agglomération, à favoriser une transition urbaine et paysagère avec l'espace agricole et naturel et à prendre en compte les nuisances sonores.

4. Dispositions particulières pour le traitement qualitatif de l'entrée de ville

4.1. Etat initial du site

La RD 338 constitue la pénétrante principale d'entrée dans l'agglomération par le Sud. Elle présente un caractère rectiligne et un gabarit large et régulier.

Le site est actuellement à usage agricole et ouvert sur le plateau agricole. Il présente une topographie relativement plane. Il est bordé à l'Ouest par une haie marquant le paysage, la rue François Louveau et la Route départementale 338 à l'Est.



Vues depuis le site, Source : GoogleStreetView

4.2. Principes applicables sur le périmètre de l'OAP

Accès

L'accès principal au site sera créé depuis la RD 338. Une infrastructure sera réalisée sur la RD 338 répondant aux conditions de sécurité adapté au trafic sur cette voie et au trafic engendré par le projet. L'accessibilité rapide et sécurisée pour ce nouvel équipement induit un accès direct depuis la RD 338.

Le site est desservi par le réseau de transport en commun. Il dispose d'un arrêt à proximité immédiate sur la rue François Louveau, en limite Nord du terrain.

Nuisances

Les constructions devront respecter les règles applicables en matière de protection contre le bruit (code de la construction).

Le projet porte sur la construction d'une unité de gendarmerie comprenant les locaux fonctionnels et les logements de fonction. Les logements devront s'implanter en dehors de la zone de bruit, à l'Ouest du site.

Qualité de l'architecture, des paysages et de l'urbanisme

Les constructions devront s'implanter en retrait de l'axe de la RD 338 afin d'assurer une cohérence avec le linéaire bâti du quartier résidentiel situé le long de la RD 338 situé au Nord du site.

Cette bande de recul sera traitée en aménagements paysager, en cohérence avec la création de l'infrastructure d'accès aménagée.

Cette bande de recul pourra comprendre les aménagements nécessaires de mobilités actives.

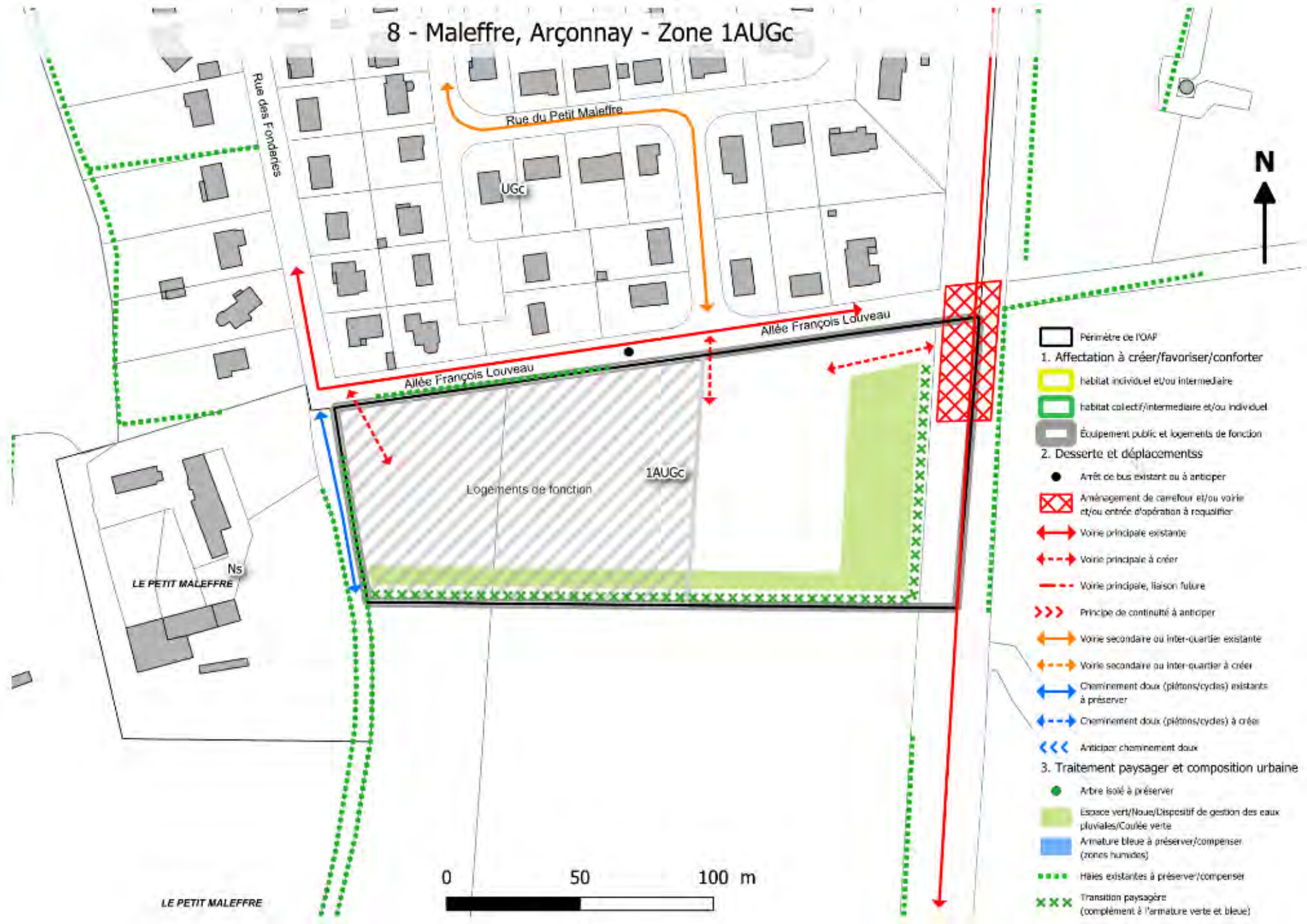
L'intégration du projet devra être assurée par un traitement paysager en lisière et cohérence avec le plateau agricole.

Les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C ou R+1+A pour les logements (hauteur droite maximale de 7m et hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 11m). Ces hauteurs s'inscrivent dans la continuité du quartier résidentiel situé au Nord du site et marquant l'entrée d'agglomération.

5. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

8 - Maleffre, Arçonnay - Zone 1AUGc



9- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS A VOCATION D'EQUIPEMENT

CONDE SUR SARTHE	
N°1	POLE HOSPITALIER ET DE SERVICES PUBLICS PORTE DE BRETAGNE

1. Etat initial du site :

Ce secteur se situe à l'Ouest de l'agglomération d'Alençon, sur la commune de Condé sur Sarthe.

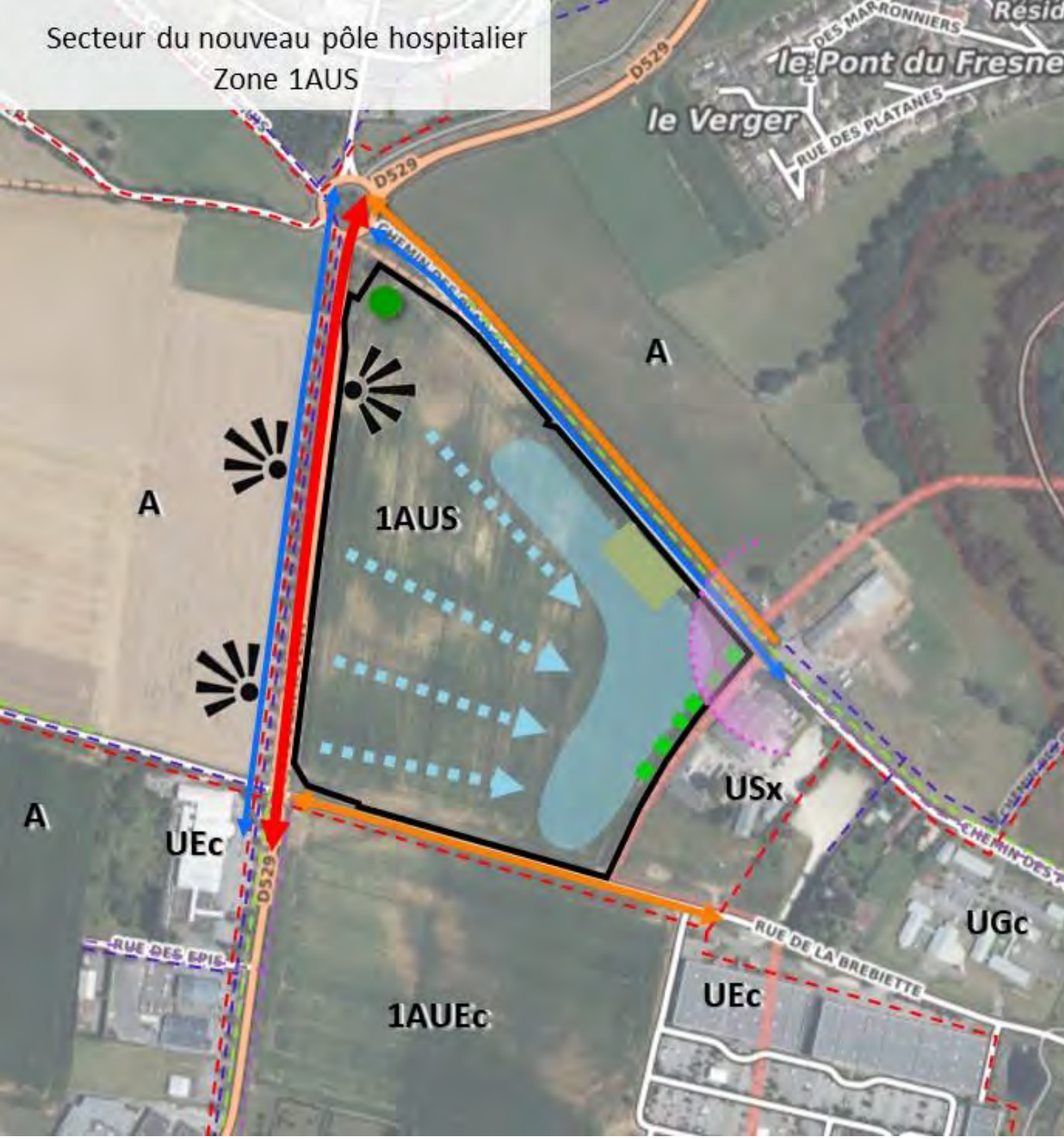
Ce secteur se situe entre le pôle commercial des Portes de Bretagne et le pôle universitaire de Montfoulon.

L'environnement urbain se caractérise par un tissu bâti hétérogène par sa typologie et ses hauteurs, et un paysage ouvert sur l'espace agricole.

Le site est ceinturé de voies de dessertes plantées et aménagées de liaisons douces.

Contexte	Terrain au sein de l'espace aggloméré, cultivé Aucune construction présente
Zone	1AUS
Surface de la zone	13 ha
Propriété	Fonciers privé et public
Environnement urbain	Terrain situé dans un environnement bâti peu dense et à vocation différente (habitat, centre commercial, équipements de formation, équipements culturels, équipements sportifs, espace de stationnement). Le site est bordé : - <u>au Nord</u>, par le Chemin des Planches et le coteau / prairie agricole. - <u>à l'Est</u>, par des équipements d'accueil d'hébergement et scolaire, - <u>au Sud</u>, la rue de la Brebiette et l'espace agricole fermé par le tissu d'habitat ancien, - <u>à l'Ouest</u>, la rue du Moulin à vent et l'espace agricole ouvert.
Environnement paysager	Alignement d'arbres en accompagnement de la voirie. Haie présente en limite de la parcelle, en point bas La seule vue ouverte intéressante est en direction de la Butte Chaumont vers l'Ouest.

Secteur du nouveau pôle hospitalier
Zone 1AUS



Légende



Périmètre de l'OAP

Analyse paysagère et environnementale



Haies existantes



Arbres isolés



Boisement/ espace vert



Périmètre ICPE



Pente naturelle du terrain



Point bas



Vue intéressante

Desserte/ Accès



Voies structurantes



Voirie secondaire ou inter-quartier



Cheminement doux (piétons/ cycles)



Arrêt de bus

Réseaux techniques



Eaux potables



Eaux usées



Eaux pluviales



Electrique

Atouts du site	✓ Une desserte viaire structurée, desserte par divers modes actifs : transports urbains, liaisons douces. ✓ La desserte par l'ensemble des réseaux techniques ✓ Localisation en entrée d'agglomération dans un secteur d'équipements structurants du territoire
Contraintes du site	➤ Topographie du terrain ➤ Proximité tissu résidentiel discontinu et activité agricole économique ICPE au Nord-Est

2. Vocation principale de la zone à aménager

Le site a vocation à accueillir des locaux d'activités hospitalières, de santé annexes et satellites : services publics aux usagers et professionnels, restauration, commerces, nécessaires et complémentaires.

3. Principes généraux

Le porteur de projet est invité à aborder l'aménagement du site de manière globale en anticipant les implantations ultérieures d'équipements complémentaires. Il devra intégrer dans son projet les objectifs de composition urbaine identifiés ci-après afin de prendre en compte toutes les composantes d'un aménagement durable :

- viser une gestion économe de l'espace en cherchant à limiter les surfaces artificialisées ;
- respecter les caractéristiques du site et veiller à l'intégration du projet dans son environnement urbain et paysager ;
- trouver le bon équilibre entre niveau de densité du bâti et la qualité des espaces publics ou d'agrément afin d'en faire un lieu agréable d'activité et de convalescence, à vivre ;
- contribuer à l'amélioration de la mixité fonctionnelle du site en l'intégrant également à l'échelle du secteur ;
- prendre en compte l'organisation des dessertes et des accès

tous modes et apporter un soin particulier aux itinéraires pour les modes actifs (marche à pied et vélo) et aux flux logistiques ;

- maîtriser la consommation des ressources par une implantation, une conception bâtie et des modalités de gestion économe des ressources naturelles et énergétiques ;
- intégrer la production d'énergie renouvelable dans le projet.

Le projet favorisera une bonne qualité du cadre de vie pour les professionnels et les usagers des équipements dans son fonctionnement global et dans ses interactions avec les espaces voisins.

4. Principes d'aménagements

Le schéma ci-après présente les principes d'aménagement à respecter.

Mixité fonctionnelle

Le projet doit s'intégrer dans le fonctionnement global du secteur, en cohérence avec les autres fonctions présentes à proximité, assurant une cohérence et complémentarité des fonctions.

Insertion architecturale, urbaine, paysagère

La composition urbaine

La composition du projet devra garantir une utilisation et une organisation optimale du foncier et des voies de desserte en veillant à limiter les espaces perdus, les travaux de terrassement (prise en compte des courbes de niveau).

Le tracé parcellaire tiendra compte des caractéristiques du site favorisant une implantation des constructions s'inscrivant dans la composition et le paysage urbain projeté, et dans le paysage lointain.

Ainsi, le projet garantira des implantations selon :

- une orientation favorable / bénéfique à l'ensoleillement, prenant en compte les vents et favorisant le stockage de la fraîcheur (approche bioclimatique),
- une gestion des vues,
- une gestion optimale de la parcelle permettant l'évolution du bâti dans le temps.

Le projet prévoira un traitement urbain et paysager donnant à lire la nouvelle lisière urbaine ainsi constituée. Ce traitement devra faciliter la lecture de la transition entre les espaces agricoles et urbains et mettre en dialogue ces deux composantes du site.

Le projet prévoira une composition urbaine structurée qui tienne compte de la topographie du site avec des implantations et hauteurs des constructions et des installations qui épousent la topographie permettant de préserver les cônes de vues sur le massif d'Ecouvès et

une gestion économe des terres. Ainsi, les constructions seront limitées à 2 niveaux aux points les plus hauts du site jusqu'à 4 niveaux aux points les plus bas du site.

Il s'agira également de prendre en compte la topographie du site pour les accès et les dessertes internes, la gestion des eaux pluviales et la valorisation des perspectives paysagères.

La conception du projet devra permettre d'offrir des lieux de respiration ou d'ouverture visuelle et de perspective paysagère. L'intégration du projet doit être assurée par des transitions paysagères en cohérence avec les espaces immédiats.

Le projet doit prévoir un traitement de qualité de l'interface du secteur à urbaniser et son environnement. Ainsi, les franges urbaines feront l'objet d'un traitement spécifique des lisières contribuant à une transition entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles ou naturels. Celles-ci doivent conforter, préserver, valoriser ou prolonger des éléments ou une trame végétale existante. Ces franges doivent être réfléchies comme des espaces végétalisés collectifs : espace de jeux, de détente, jardins collectifs, supports de déplacements actifs...

L'optimisation de l'utilisation du foncier passera par :

- Une recherche de mutualisation des usages tels que les voies partagées, les espaces verts permettant également la collecte de gestion des eaux pluviales, ...,
- Un dimensionnement en fonction des usages tant des voies de desserte (adaptation et hiérarchisation des profils de voies) que des espaces nécessaires au stationnement (mutualisation, répartition, gestion des flux des différentes natures de véhicules

sur le site...),

- Une organisation en lien et en complémentarité avec les quartiers riverains (mutualisation ou diversification des espaces publics, mutualisation de stationnement sous-utilisés à proximité...).

Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des bâtiments, leur intégration dans le site, et à l'aménagement paysager des terrains à bâtir (voirie, stationnement, espace de stockage, etc.).

Les sous-sols sont autorisés.

L'article 4 du Plan Local d'urbanisme intercommunal relatif à l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme précisant l'application des règles dans le cas d'opérations d'aménagement ayant pour conséquence une division en jouissance ou en propriété dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est appréciée au regard de l'unité foncière avant division.

Les espaces publics

L'aménagement des espaces publics devra être conçu comme des espaces de respiration, des lieux de convivialité participant à la qualité de vie des utilisateurs du site.

Ces espaces publics s'inscrivent dans la composition globale et participent de l'identité du projet en lien avec son environnement : extension du tissu urbain, lisière avec l'espace agricole...

Ils doivent faire l'objet d'une conception paysagère prenant en compte les limites entre les espaces publics et privés (échelle de la parcelle) et l'ensemble des composantes :

- Stationnements,
- Placettes et carrefours,
- Dessertes,
- Liaisons douces,
- Ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Ainsi, les espaces communs pourront :

- constituer des éléments structurants en cœur de projet ou répartis de manière équilibrée sur l'ensemble du projet,
- composer une trame verte et paysagère au sein du tissu bâti, limitant les ruissellements et les îlots de chaleur.

Le projet visera une approche qualitative entre les espaces publics et les espaces privés en recherchant :

- une lecture claire et harmonieuse depuis la rue par un traitement homogène des limites d'emprise publique,
- un découpage parcellaire favorisant une implantation des constructions permettant la préservation de vues lointaines sur le grand paysage naturel avoisinant,

- un traitement homogène de l'entrée du site ou des accès aux équipements,
- une intégration des dispositifs techniques (coffrets, dispositifs de collecte des déchets notamment) pour limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

La trame paysagère

Le projet recherchera à intégrer la trame verte et végétale en confortant des éléments existants : relief, haie, arbre isolé, cônes de vue ...

La conception paysagère favorisera les connexions des nouveaux espaces verts plantés avec les espaces végétalisés ou naturels à proximité. La connexion peut également se poursuivre en végétalisant la trame viaire et de liaisons douces, en association des espaces de stationnement, de placettes ou encore en valorisant la gestion des eaux pluviales.

La conception de voies douces végétalisées doit favoriser l'émergence d'une trame verte et paysagère au sein du tissu bâti.

Le projet d'aménagement privilégiera des essences locales diversifiées et adaptées au site, nécessitant peu d'entretien et adaptable au changement climatique. Les espaces devront être conçus de façon à être facilement entretenus (éviter les espaces de trop petites tailles). Les espèces végétales avérées comme invasives sur le territoire sont interdites.

Il est recommandé de favoriser l'accueil et la circulation de la faune au sein des espaces bâtis par :

- la perméabilité des clôtures à la petite faune, notamment sur les limites de projet et les espaces de contact entre espaces bâtis et espaces naturels et agricoles,
- la connexion des nouveaux espaces plantés avec les espaces végétalisés ou naturels situés à proximité,
- la conception des voies douces s'inscrivant dans la trame verte et paysagère au sein du tissu bâti,
- le choix d'essences végétales fleurissantes et nourricières,
- l'installation de nichoirs, d'hôtels à insectes ...

Traitement des lisières et des limites du projet

Il s'agira de veiller au traitement qualitatif des franges afin de limiter l'impact paysager.

Le projet définira le traitement des franges urbaines visant à intégrer et à assurer les transitions douces entre des espaces de nature différente : espaces urbanisés et agricoles ou naturels.

Le traitement de ces lisières s'appuiera sur des éléments existants à préserver qui pourront être intégrés au projet, voire prolongés ou renforcés (haies, arbres, murs...). La frange sera paysagée (haies, bosquets, vergers, ...).

L'approfondissement de l'insertion urbaine, paysagère et environnementale devra être menée par les porteurs de projets

(élaboration d'une notice dédiée, simulation des vues et perspectives sur et depuis les projets...).

Qualité environnementale, nuisances et prévention des risques

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales doit prioritairement et selon la nature et les caractéristiques du sol être assurée par infiltration à la parcelle privée afin de :

- limiter le renvoi sur l'espace public,
- profiter des capacités épuratoires du sol et des plantes.

La conception du projet recherchera à mutualiser les équipements par une diversification des usages en permettant d'ouvrir les espaces de collecte des eaux pluviales à des usages collectifs (espaces verts, ...).

Le projet devra privilégier la mise en œuvre des principes de gestion alternative des eaux pluviales pour favoriser l'infiltration sur l'ensemble de l'opération.

Le projet devra valoriser les milieux humides présents sur le site pour la gestion des eaux pluviales et concevoir le positionnement des

espaces verts, publics ou privés, dans les zones perméables et aux points bas.

La conception des ouvrages de collecte des eaux pluviales doit aussi répondre aux enjeux d'optimisation de l'espace, de gestion sur le long terme de ces équipements, tant fonctionnelle que qualitative dans le paysage.

Ainsi, il est rappelé l'importance d'une adéquation des espaces de voirie et de stationnement au projet pour limiter les surfaces imperméabilisées et le volume ruisselé.

Dans la mesure du possible, l'orientation des voies (parallèle aux courbes de niveau) doit être conçue pour ralentir le transfert des eaux pluviales vers l'aval et limiter les effets induits.

A titre de boîte à outils, plusieurs dispositifs favorables à la gestion des eaux pluviales peuvent être cités : toitures végétalisées, toits stockants, types de revêtements pour les voies et parkings, chaussées réservoirs, ...).

Il est recommandé de favoriser la récupération et la réutilisation des eaux pluviales pour des usages extérieurs, tant sur les espaces publics que privés.

La gestion des eaux pluviales devra être pensée en amont pour être la plus adaptée au contexte (densité, perméabilité des sols, ...) et en

combinant de la manière la plus efficace les différents principes mentionnés ci-dessus.

La trame viaire interne peut être le support d'une trame paysagère de type mail planté pour la gestion et l'infiltration des eaux pluviales. Ces aménagements paysagers contribueront aussi au confort climatique pour les usagers et professionnels du site.

Le coefficient de Biotope de Surface (CBS)

Le Coefficient de Biotope de Surface détermine une proportion minimale d'espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables pour contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Tout projet de construction nouvelle ou d'extension doit respecter le Coefficient de Biotope de Surface minimum admis sur chaque zone urbaine ou à urbaniser.

Les objectifs sont multiples : limiter le ruissellement des eaux de pluie, limiter les températures lors des épisodes de canicule, favoriser la biodiversité, éviter des surcoûts de gestion des réseaux d'eaux pluviales.

Le CBS obtenu pour le projet doit être au minimum égal à 0.3 (Cf. Fiche d'aide au calcul du Coefficient de Biotope de Surface (CBS).

Gestion de l'énergie

Les dispositifs d'éclairage public devront répondre au cahier de recommandations techniques défini par la communauté Urbaine d'Alençon d'un éclairage public économe et de limitation de la pollution lumineuse.

Le projet devra concevoir un aménagement répondant à la maîtrise des apports solaires par :

- l'implantation, l'orientation et la conception des bâtiments,
- la prise en compte des ombres portées,
- la conception et la plantation des espaces verts permettant une protection vis-à-vis du soleil par la création d'espaces « tempérés » au sein des secteurs bâtis (lutte contre les îlots de chaleur).

Il est recommandé de privilégier les formes bâties compactes (moins énergivores) et les conceptions architecturales plus performantes tout en s'adaptant au contexte urbain, paysager et patrimonial local.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables implantés en toiture et sous-forme d'ombrières devront être intégrés aux constructions ou installations et être insérés harmonieusement dans le site.

Choix de matériaux et techniques renouvelables

Le projet privilégiera l'utilisation de matériaux perméables en voirie et sur les aires de stationnement afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Dans un objectif de traitement qualitatif des espaces publics, de cadre de vie et de durabilité, le choix des matériaux s'orientera vers l'utilisation par exemple de pavés, stabilisé, béton désactivé afin de limiter les surfaces d'enrobé et les bordures béton.

Pour le bâti, le choix s'orientera vers des matériaux durables. Les teintes tiendront compte des enjeux de lutte contre les îlots de chaleur et de l'insertion du projet dans son environnement.

Le projet veillera à assurer la bonne qualité de l'isolation acoustique des futurs bâtiments au regard des nuisances induites par l'héliport et la proximité avec le réseau routier.

Gestion des déchets

Les emplacements et les dispositifs de collecte sélective des déchets, selon les modalités de collecte assurée sur le territoire par la communauté urbaine d'Alençon, devront être prévus et intégrés au projet urbain et paysager, en référence au règlement intercommunal de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Ces dispositifs devront être positionnés en fonction de la circulation du véhicule de collecte (largeur de voie, limitation des

parcours des véhicules, éviter les aires de contournement consommatrices en espace et en voirie).

Dessertes routière et en transports en commun, circulation et stationnement

Le projet d'aménagement définira la desserte routière hiérarchisée du secteur en cohérence avec le réseau existant dans une perspective de moyen / long terme. Il s'agit par une hiérarchisation des voiries de rendre lisible la composition urbaine et de différencier les voies selon leur rôle.

Le projet proposera une organisation hiérarchisée des déplacements, une adéquation de la desserte aux besoins pour une optimisation des déplacements et une sécurisation des accès.

Le projet d'aménagement devra proposer :

- un raccordement à la trame viaire et aux différents modes de déplacements dont le réseau cyclable et les transports en commun,
- un traitement paysager du réseau viaire et de cheminements à créer.

Les accès et le réseau routier interne tiendront compte des enjeux de bonne gestion des flux logistiques et des circulations des véhicules de secours.

Le projet visera la mutualisation du stationnement à l'échelle

de l'ensemble du secteur. Les aménagements devront prendre en compte l'ensemble des besoins de stationnements (automobile, vélo, deux-roues motorisés, engins de déplacements motorisés électriques ...) induits par l'ensemble des équipements attendus à terme afin de dimensionner les modalités de stationnement à la bonne hauteur, dans le cadre d'une offre essentiellement en ouvrage. L'offre de stationnement sur voirie devra être minimale afin de prioriser la qualité d'usage des espaces publics.

Le projet d'aménagement devra proposer :

- un raccordement à la trame piétonnière et au réseau cyclable existant et projeté limitrophe du projet,
- une connexion avec les centralités et transports en commun à proximité,
- un traitement paysager du réseau de cheminements à créer.

Le projet devra prévoir des voies réservées aux modes actifs permettant les déplacements inter et intra quartiers. Ces liaisons doivent faciliter les déplacements et l'accessibilité aux équipements et services ou lieux d'intérêt internes au site ou aux abords (équipements publics, espaces verts, arrêt de bus, ...).

Les voies piétonnes et cyclables doivent être conçues dans leur gabarit et leur aménagement pour rendre les déplacements aisés, sécurisés et être praticables par tout temps.

Le réseau piéton et cyclable sera à intégrer dans le maillage et l'articulation entre la nouvelle opération et le tissu existant et être un composant de la trame paysagère.

Anticiper et prévoir la connexion aux liaisons douces, et la desserte directe vers les arrêts de transports en communs situés à proximité du site.

Le site devra être perméable en termes de fonctionnalité pour les modes actifs en facilitant la circulation depuis l'ensemble des voies ceinturant le site.

Prévoir un mail liaison douce et un confortement des alignements d'arbres existants par des strates arbustives permettant d'épaissir la zone de transition.

Desserte réseaux numériques

Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés à la fibre optique.

4. Phasage

Le phasage des aménagements à réaliser respectera les principes indiqués au chapitre 1.1 « Gestion économe de l'espace et phasage » du présent document.

1 - Pôle Hospitalier Portes de Bretagne, Condé sur Sarthe - Zone 1AUS

