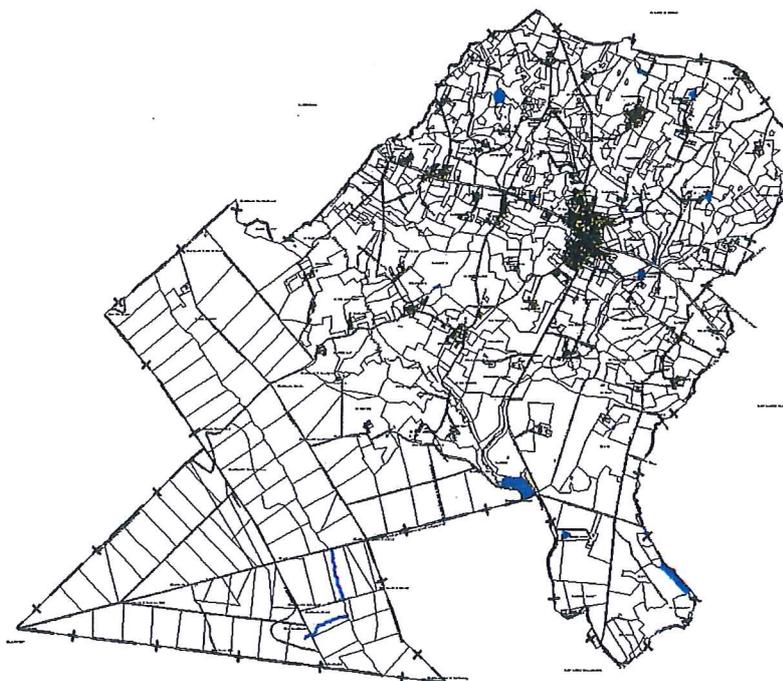




## LA SAUVAGERE

### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### Orientations d'aménagement par secteur



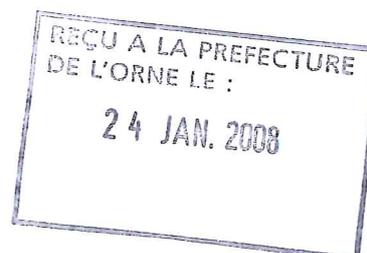
Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal

En date du : 21 JAN. 2008

Le Maire,  
Pierre Bourban



**APPROBATION**



### **L'objet des orientations par secteur**

Ce document intitulé « orientations d'aménagement » constitue une pièce facultative du dossier PLU. Ce document « comporte des orientations relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ». Il peut en outre « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics » (article L.123-1 du code de l'urbanisme).

### **La portée des orientations d'aménagement par secteur**

L'article L.123-5 du code de l'urbanisme instaure un lien de **compatibilité** entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations par secteur.

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

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

#### **Articulation avec le PADD**

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

#### **Articulation avec le règlement**

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

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

### **Les secteurs concernés**

3 sites sont concernés par les orientations d'aménagement :

Zone 1Au : Zone à urbaniser ouverte

- Le Plessis
- Le Jardin

Zone 1AUM : Zone à urbaniser ouverte mixte

- La Pourcellière

### **Les orientations d'aménagement reposent sur des principe simples :**

- Limiter la rupture franche entre espace urbain et espace agricole ou naturel en créant un espace de transition par le maintien des haies existantes, la création de haies bocagères,
- limiter les voies en impasse,
- Insérer au maximum le bâti dans l'environnement naturel et urbanisé,
- Sécuriser les accès sur les routes départementales

## Le quartier du Plessis

Le quartier situé au Nord du bourg représente une superficie de 1,08 ha et peut recevoir 7 à 8 lots. La voie desserte interne se fera sous forme de boucle à partir de deux accès sur la RD 53.

Des plantations à réaliser seront imposées sur la frange Nord-Est de la parcelle afin d'assurer d'une part une transition correcte avec les espaces agricoles et d'autre part un traitement paysager de l'entrée de bourg.

La haie existante le long du chemin rural du bourg au parc sera préservée et un cheminement piéton sera créé pour rejoindre le centre bourg en dehors de la route départementale 53 via le chemin du Parc.

Un bassin de rétention sera créé afin de gérer quantitativement et qualitativement le débit des eaux de ruissellement. Un sens de circulation sera imposé afin de sécuriser au maximum les accès sur la RD 53. Dans le même esprit, la haie présente à l'alignement sur la RD 53 devra être décalée afin d'améliorer le champ de visibilité de part et d'autre des accès.

### Orientations d'aménagement zone 1AU du Plessis

-  Secteur à urbaniser
-  Voie de circulation à créer
-  Liaison piétonne à créer
-  Haies bocagères à préserver
-  Haies à planter
-  Haies bocagères à supprimer pour sécuriser les sorties sur la RD 53



## Le quartier du Jardin

Le quartier situé à l'Ouest du bourg peut comprendre une vingtaine de lots sur une superficie de 2,65 ha. Cette zone jouxte à l'Ouest un espace agricole et au nord un corridor écologique et paysager à préserver. L'implantation du bâti devra permettre de valoriser les vues lointaines sur la forêt des Andaines.

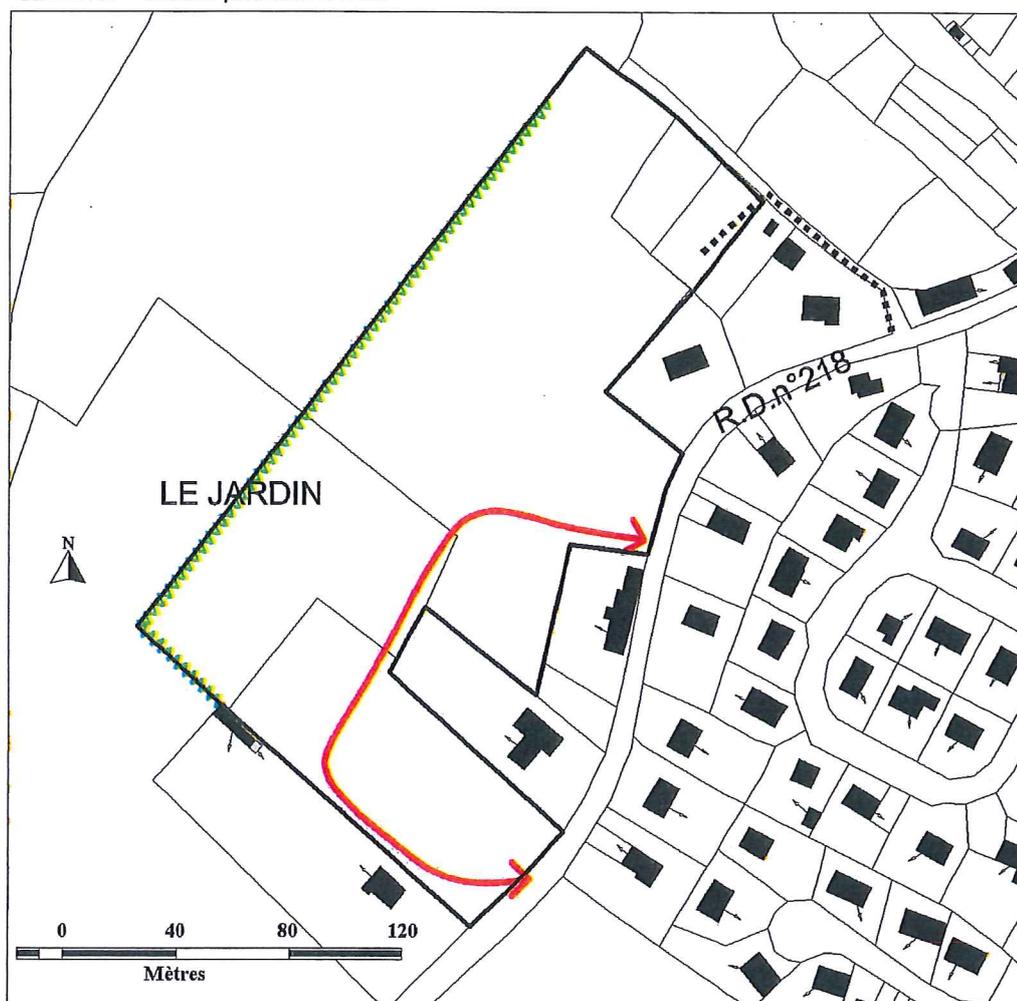
Deux accès seront créés à partir de la RD 218 à un endroit où la visibilité est favorable. La voirie interne sera organisée en boucle.

Pour assurer une insertion paysagère de qualité sur le site, des plantations à réaliser seront imposées sur la frange Ouest de la parcelle en limite avec les espaces agricoles.

Un bassin de rétention sera créé afin de gérer quantitativement et qualitativement le débit des eaux de ruissellement.

### Orientations d'aménagement zone 1AU du Jardin

-  Secteur à urbaniser
-  Voie de circulation à créer avec localisation des accès et sorties
-  Haies à planter
-  Liaison piétonne à créer



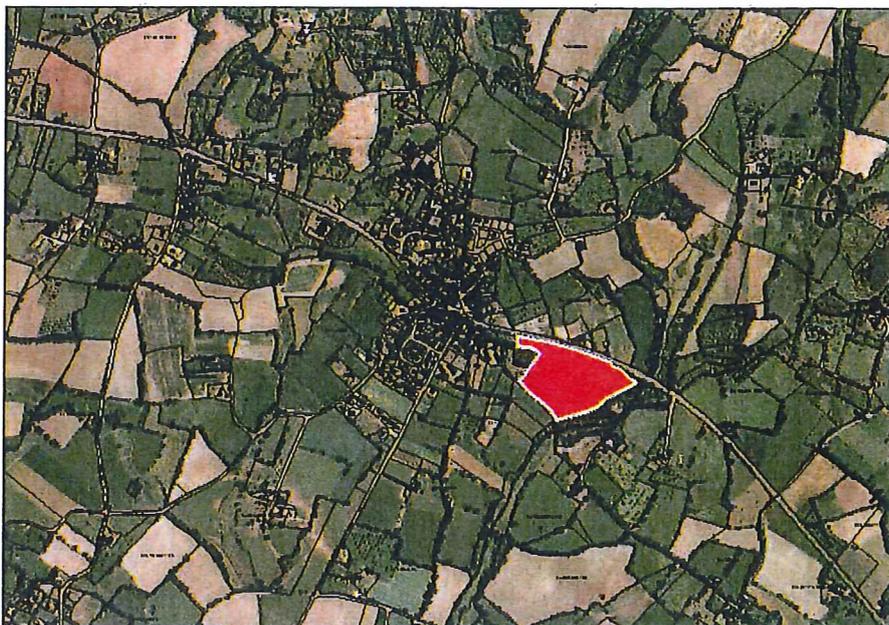
## **Le quartier de la Pourcellière**

1. Préambule
2. La création d'une réserve pour le développement d'équipements publics et d'un quartier résidentiel
3. Situation de la zone d'urbanisation future
4. Etat des Lieux et inventaire du site projeté
5. Caractéristiques paysagères et rapport visuel avec les espaces environnants
6. Traitement opérationnel à mettre en œuvre
7. Traduction réglementaire du projet

## 1. Préambule

Aujourd'hui, les élus de la commune de La Sauvagère ont décidé d'anticiper les besoins scolaires en corrélation avec le projet de développement défini dans le plan local d'urbanisme. En effet, le projet de développement défini par la commune nécessite que des espaces suffisants soient dégagés en zone constructible pour répondre aux ambitions de ce projet.

L'objet de ces orientations d'aménagement est de transcrire réglementairement, dans le document d'urbanisme les préconisations nécessaires au développement cohérent de cette zone afin de lever la marge de recul de 75 mètres établie dans le cadre des exigences de la loi BARNIER.



## 2. La création d'une réserve pour le développement d'un pôle scolaire : un projet d'intérêt général

La commune de La Sauvagère accueille sur son territoire un équipement scolaire du premier degré, comprenant les sections primaires. La commune fait partie d'un regroupement pédagogique (La Sauvagère, La Coulonche, St Maurice du Désert) qui accueille, en moyenne, 210 élèves dont 112 en provenance de La Sauvagère. Sur la commune de la Sauvagère, trois niveaux fonctionnent actuellement avec trois professeurs (CE2, CM1, CM2). La Mairie assure une restauration scolaire municipale.

La politique actuelle encourage un pôle scolaire élémentaire sur un seul site et aucune des communes présentes dans ce regroupement pédagogique ne possède les équipements suffisants pour accueillir l'ensemble des sections.

La commune de La Sauvagère apparaît, par sa situation géographique, le site à retenir pour l'implantation éventuelle de ce type d'équipement.

Ce terrain représente également un enjeu essentiel pour le développement à moyen terme de la commune en terme d'habitat.

En effet, les espaces disponibles et réservés au développement de l'habitat apparaissent insuffisants par rapport au projet de développement défini par la commune.

Il s'agit d'une part de développer un espace de mixité urbaine et d'adapter le règlement de cette zone afin de garantir une urbanisation de qualité le long de la route départementale 18.

### 3. Situation de la zone d'urbanisation future

Les terrains sont localisés à la sortie du bourg en direction de La Ferté-Macé. Cette zone est située à l'Est de la commune. Elle est très attractive en raison de sa proximité avec le centre bourg de La Sauvagère, de sa desserte par l'ensemble des réseaux, de son aménagement aisé lié à la topographie du site et surtout par sa desserte directe à partir de la RD 18 qui permet d'accueillir des véhicules au gabarit important tels que des transports scolaires.

### 4. Etat des Lieux et inventaire du site projeté



Le site de l'étude a la particularité d'être à proximité immédiate du bourg actuel. Le site est bordé au nord par la route départementale 18 et au sud par le chemin rural n° 40. Le site se trouve dans un rectangle dont la plus grande longueur, le long de la RD 18 est de 400 mètres environ sur une profondeur de 200 mètres.

Sur toute la zone d'étude, l'emprise de la route départementale 18 est invariable et assure une fonction de voie à grande circulation sur l'axe Alençon-Flers. De part sa situation en entrée de bourg la vitesse à hauteur est limitée sur la partie haute à 50 km/h. Toutefois les vitesses sont relativement importantes pour les véhicules en provenance de la Ferté-Macé. A hauteur du chemin rural, la circulation est limitée à la desserte de quelques pavillons.

Les réseaux sont présents à proximité immédiate de la parcelle. La desserte en eau potable est située le long de la route départementale 908 et son diamètre (112/125) permet de desservir ce futur espace.

La zone peut être raccordée gravitairement sur le réseau d'assainissement puisqu'une extension a été réalisée pour desservir la zone d'activité nouvellement créée à hauteur de La Louvetière.

La parcelle concernée a été retenue pour les raisons suivantes :

- terrain relativement plat desservi par une voie à grande circulation et situé à proximité immédiate du bourg de la Sauvagère
- terrain desservi par l'ensemble des réseaux.

Le site aura vocation à accueillir des équipements publics, des services et commerces et de l'habitat.

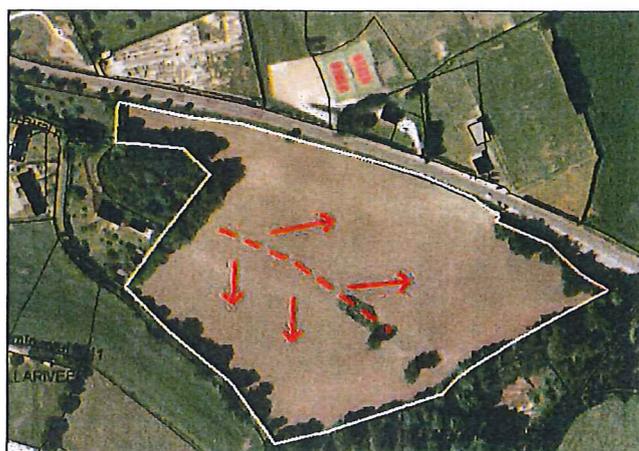
La parcelle est actuellement située en zone NC. La zone NC est une zone naturelle où prédomine l'activité agricole. Un bail de 18 ans est actuellement en cours sur ce site et le classement de cet espace apparaît préjudiciable pour l'exploitant présent sur le site.

## 5. Caractéristiques paysagères et rapport visuel avec les espaces environnants

Le site est aujourd'hui totalement à vocation agricole notamment de cultures.  
Aucun bâtiment d'élevage mais cette parcelle fait partie d'un plan d'épandage ce terrain.



D'un point de vue topographique, le site est légèrement vallonné avec une ligne de crêtes traversant le cœur de la parcelle du nord-ouest au sud-est avec de faibles pentes de part et d'autre de cette ligne.



A l'échelle de la route départementale 18, le site surplombe cette voie avec une faible pente sud-ouest/nord-est orientée vers cette voie. Le site est donc relativement plat et ne représente pas un grand intérêt paysager. Le paysage de cette parcelle est relativement fermé dans la profondeur par des haies bocagères et surtout par la ligne de crêtes qui isole la partie Sud de la parcelle des vues depuis la RD 18. En effet une haie bocagère double sur talus le long du chemin communal n°40 et permet de lire les limites de cette parcelle. A l'Est de la parcelle, les bois de La Pourcellière permettent de limiter les vues depuis la RD 18 pour les véhicules en provenance de La Ferté-Macé.

A hauteur de la RD 18, une haie bocagère dense d'une centaine de mètres est présente à hauteur du parking et limite également les perspectives sur cette parcelle et permet de juger de l'efficacité d'un écran végétal.

Le seul cône de vue est orienté vers les équipements sportifs et ne présente aucun intérêt particulier. Seule la partie haute de la parcelle, la plus proche du centre bourg pourrait par sa localisation et sa situation en point haut avoir un impact paysager préjudiciable.

La qualité paysagère est présente sur les espaces encadrant cette parcelle avec la présence d'un chemin bocager encadré par une double haie posée sur des talus et par la présence du bois de La Pourcellière à l'Est.

## 6. Traitement opérationnel à mettre en oeuvre

L'application de l'article L.111-1-4 pose le principe de l'inconstructibilité le long des grands axes de circulation, en dehors des zones déjà urbanisées. Ce principe s'applique sur une largeur de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Cette règle ne trouve pas à s'appliquer lorsque des règles édictées par le document d'urbanisme permettent de garantir une urbanisation de qualité.

### La sécurité et les nuisances :

Seuls deux accès/sortie seront autorisés pour desservir l'ensemble de la zone à partir de la RD 18. Tout accès individuel sur la RD 18 est interdit.

Les accès peuvent présenter des risques en raison de la nature des véhicules entrants et sortants de cette zone.

En effet, s'agissant de véhicules de gabarit important les temps de dégagement sont plus importants qu'un véhicule léger et la localisation d'une sortie dans une courbe longue mais avec des vitesses relativement élevées en provenance de La Ferté-Macé peut créer une zone de danger.

Pour les cheminements piétonniers, une desserte pourra se faire en dehors de la chaussée de la RD 18 en utilisant le chemin rural n°40 soit en créant un accès direct vers le bourg à partir du haut de la parcelle pour rejoindre le chemin rural n°82.

A l'intérieur de la zone, un réseau de voirie d'un profil confortable sera créé afin d'assurer la circulation générée à l'intérieur de la zone. Des liaisons transversales devront être réalisées afin de permettre une urbanisation cohérente de part et d'autre de l'axe.

Les nuisances visuelles seront appréhendées par un traitement paysager spécifique. L'intensité du trafic sur la départementale 18 peut entraîner de fortes nuisances sonores de part son trafic dense mais également par la localisation de cette parcelle à hauteur des phases d'accélération et de décélération des véhicules. A ce titre, l'espace est concerné par l'arrêté préfectoral contre les nuisances sonores imposant des normes d'équipements acoustiques.

Ces nuisances sonores seront traitées par la création d'un écran végétal. Cet écran végétal aura le double avantage d'apporter un confort sonore essentiel au développement d'une zone d'habitat mais également de limiter les vues sur cette RD 18.

Le traitement des nuisances pourra également être organisé par l'implantation sur la parcelle. En effet, l'implantation de certains équipements moins pénalisés par les nuisances sonores peut constituer un écran afin de permettre le développement d'un quartier plus résidentiel sur l'arrière.



### La qualité architecturale et urbanistique et paysagère du site :

Situé à proximité immédiate du centre du village, la vocation de cet espace est clairement identifiée. En revanche, cet espace sera, pour les usagers de la route départementale 18 en provenance d'Alençon, la première perception de La Sauvagère.

L'organisation du front urbain a une importance majeure en terme de paysage urbain. Ces critères s'expriment à travers les articles du règlement du P.L.U.

Pour permettre une insertion paysagère réussie, certains éléments du paysage naturel présents sur la parcelle et sur les espaces environnants ont été protégés (haies bocagères le long du chemin rural n°40 et de la RD 18, espaces boisés de La Pourcellière).

Au-delà des espaces naturels protégés, il apparaît essentiel d'imposer la plantation de végétation afin de traiter les espaces de transition. Ainsi une marge de recul de 15 mètres inconstructible par rapport à la RD 18 doit permettre la création d'un écran végétal.

L'aménagement des espaces résidentiels et d'équipements publics devra être pensé simultanément afin de limiter les effets de coupure de la voirie centrale.

La gestion des aires de stationnement n'est pas sans effet sur la qualité du paysage urbain : il est nécessaire d'éviter la création de vastes espaces inutilisés en dehors des seules heures d'affluence. La commune a donc souhaité réglementer le nombre de stationnement et l'emprise aux sols de ceux-ci. Les règles de stationnement sont décrites dans le règlement.

Le règlement et les orientations d'aménagement prévoient des traitements paysagers (protection des haies et/ou obligation de planter des haies) le long de la route départementale 18.

Beaucoup de bâtiments d'équipements publics cumulent deux défauts majeurs :

- faible qualité architecturale souvent aggravée par des couleurs trop claires.
- hétérogénéité des couleurs entre les façades et les toitures.

Quelque soit le traitement du bâtiment, sa couleur est un critère décisif de son intégration finale dans le paysage.

Le traitement des aspects extérieurs des constructions incitera les constructeurs à choisir des couleurs qui adouciront l'impact visuel des constructions.

## 7. Traduction réglementaire du projet

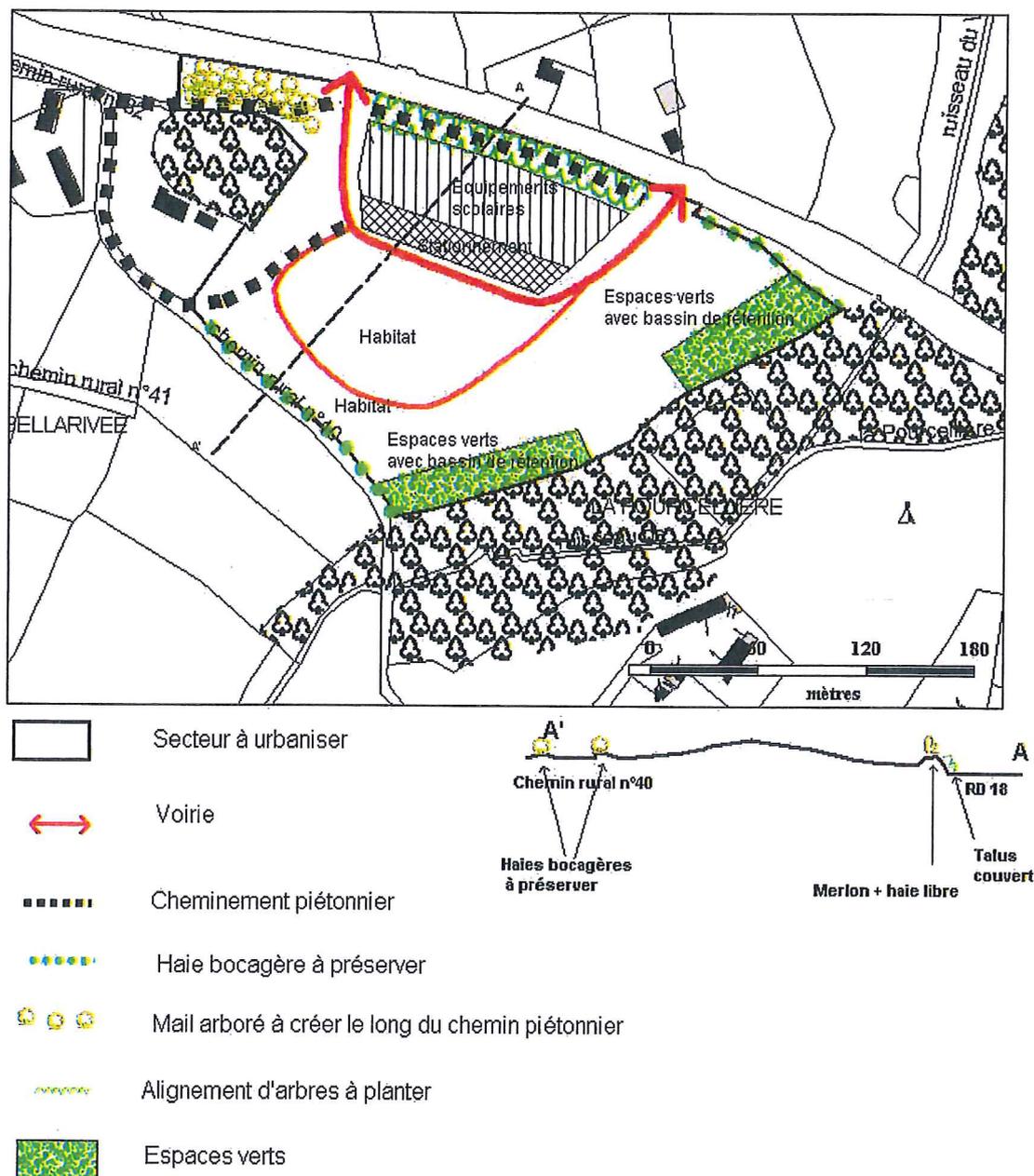
### *Orientations graphiques*

La bande inconstructible de 15 mètres ne supportera qu'un aménagement paysager avec la création d'un cheminement piétonnier et d'un double alignement d'arbres. Aucun parc de stationnement ne pourra y être implanté.

Des bassins de rétention seront à réaliser pour gérer quantitativement et qualitativement le débit des eaux de ruissellement. Ils constitueront des espaces tampons entre la zone à urbaniser et le bois de de la Pourcellière.

Les accès et sorties sur la RD 18 ont été localisés à des endroits où la visibilité est la plus favorable. La présence de deux accès doivent permettre de fluidifier les transits et notamment ceux liés aux véhicules importants tels que des cars.

### Orientations d'aménagement zone 1AUM La Pourcellière



## **Règlement écrit**

L'objectif du règlement de la zone 1AUM est d'édicter les préconisations nécessaires au développement cohérent de cette zone afin de permettre de lever la marge de recul de 75 m établie dans le cadre des exigences de la loi BARNIER.

Le présent règlement de la zone 1AUM vise à prendre en compte les dispositions de l'article L.111-1-4 :

**Pour la voirie**, aucun accès direct individuel sur la RD 18 et sur le chemin rural n°40 ne sont autorisés.

**Pour l'implantation des constructions par rapport aux voies**, les constructions doivent être implantées avec un recul égal ou supérieur à 15 mètres par rapport à la RD 18 et de 3 mètres par rapport aux voies internes.

**Pour la hauteur des constructions**, la hauteur des constructions à usage d'habitation et d'activité est limitée au rez-de-chaussée + combles non compris le sous-sol sauf pour les opérations qui font l'objet d'une opération d'ensemble où la hauteur est limitée au rez-de-chaussée, un étage et des combles non compris le sous-sol.

La hauteur des équipements d'intérêt général est limitée à 12 mètres au faitage.

**Pour les façades des habitations**, Les façades sont réalisées avec des couleurs identiques aux matériaux locaux. Les façades qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit. Les teintes blanches, vives ou réfléchissantes sont interdites.

**Pour les façades des bâtiments**, les teintes sont sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage.

**Pour les toitures des habitations**, les seuls matériaux autorisés sont l'ardoise, la tuile ou matériaux similaires d'aspect. Les matériaux de couverture doivent être de teinte vieillie et brune ou identique à l'ardoise naturelle.

**Pour les toitures des bâtiments**, Les teintes sont sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage.

**Pour les clôtures**, celles-ci pourront être constituées de grilles et grillages mais devront être accompagnées de haies vives. En limite avec la route départementale 18, cette haie se situera entre la clôture et l'espace public. La clôture ne pourra pas dépasser la hauteur de la haie. Toutefois, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour cette circulation, notamment en diminuant la visibilité.

**Pour les équipements techniques** (boîtiers de raccordement, cheminées, ventouses, machineries d'aération ou de réfrigération, pompes à chaleur, paraboles et antennes, citernes à gaz ou à mazout) à l'exception des panneaux solaires, doivent être implantés dans des endroits peu visibles.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

**Pour les ouvrages spécifiques**, les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

**Pour le stationnement des véhicules**, le nombre de places doit répondre aux besoins des constructions et le stationnement doit être assuré en dehors des espaces publics.

Il doit être réalisé :

- a. une surface affectée au stationnement au moins égal à 60 % de la SHON pour les bureaux et commerces de plus de 100 m<sup>2</sup>.
- b. 1 place de stationnement par classe pour les établissements scolaires
- c. 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois pour les locaux à usage d'activités

**Pour les aménagements extérieurs**, Les éléments repérés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages (article L.123-1 7°) du code de l'urbanisme. Toute suppression est soumise à autorisation préalable au titre des travaux et installations divers.

Leur suppression peut être autorisée pour :

- des accès aux parcelles.
- des projets de travaux, d'ouvrage ou d'infrastructure d'intérêt général ou d'intérêt public.
- des améliorations de la sécurité routière.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager. Les haies séparatives et celles en limite avec le domaine public seront de préférence de types haies mixtes. Elles seront composées d'essences traditionnellement plantées dans le secteur (harmonie avec la palette végétale présente sur les espaces naturels et agricoles environnants). Les haies de conifères sont proscrites.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt général.

Les essences recommandées sont :

Arbres :

Aulne, Bouleau, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Orme, Robinier, Saule, Sorbier des oiseleurs, Tilleul, Tremble.

Arbres fruitiers :

Cerisier, Cognassier, Néflier, Noyer, Poirier, Pommier, Prunier.

Arbustes :

Buis, Cornouiller, Cytise, Forsythia, Fusain, Genêt, Genévrier, Houx, Laurier sauce, Lilas, Noisetier, Prunellier, Seringat, Troène, Viorne, Charmille.