



P.L.U.I initial approuvé le 18/12/2014
Modification simplifiée n°1 approuvée le 06/10/2016
Modification n° 1 approuvée le 06/04/2017
Modification n°2 approuvée le 11/04/2019
Modification n°3 approuvée le 15/12/2022



Le Président,

Yves GOASDOUE

Plan Local d'urbanisme Intercommunal

MODIFICATION n° 3

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies à l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent 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.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. **Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.**

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. **Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs...** »

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

- une orientation d'aménagement et de programmation « habitat », tenant lieu de programme local de l'habitat ;
- une orientation d'aménagement et de programmation « déplacements », tenant lieu de plan de déplacements urbains ;
- des orientations d'aménagement et de programmation dites « de secteurs », c'est-à-dire qui portent sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles prennent la forme de schéma d'aménagement.

Pour l'essentiel ces OAP de secteur ne portent que sur les zones 1AU du PLUI et très ponctuellement sur des terrains classés 2AU pour des raisons tenant à la cohérence d'ensemble recherchée sur certains secteurs.

L'article L. 123-5 du code de l'urbanisme indique que « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Sommaire général

1. Orientations d'Aménagement et de programmation Habitat rendues caduques par l'article L.153-6 du code de l'urbanisme au 01/01/2020	
2. Transports et déplacements rendus caducs par l'article L.153-6 du code de l'urbanisme au 01/01/2020	
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur	69
3.1. Orientations générales s'appliquant aux secteurs d'habitat	69
3.2. Aubusson	88
3.3. Caligny	90
3.4. Cerisy-Belle-Etoile	92
3.5. Flers : secteurs de renouvellement urbain	98
3.6. Flers : secteurs d'extension urbaine	114
3.7. Flers : projet sud	124
3.8. La Bazoque	140
3.9. La Chapelle-Biche	144
3.10. La Chapelle-au-Moine	148
3.11. La Lande-Patry	155
3.12. Landigou	165
3.13. La Selle-la-Forge	169
3.14. Montilly-sur-Noireau	175
3.15. Saint-Clair-de-Halouze	178
3.16. Saint-Georges-des-Groseillers	181
3.17. Saint-Paul	189
3.18. Les zones d'activités	191



plan local d'urbanisme

de la Communauté d'Agglomération du Pays de Flers

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur

3.1. Orientations générales s'appliquant aux secteurs d'habitat	69
3.1.1. De nouveaux quartiers d'habitat favorisant la mixité sociale et les parcours résidentiels	73
3.1.2. Envisager les quartiers d'habitat selon des nouveaux enjeux urbains et environnementaux	75
3.1.3. Composition d'ensemble du projet	77
3.1.4. Desserte et circulation	79
3.1.5. Aménagement des parcelles privées	84
3.2. Aubusson	88
3.2.1. La Croix des Aumônes	88
3.3. Caligny	90
3.3.1. Le Bisson	90
3.4. Cerisy-Belle-Etoile	92
3.4.1. Le bourg	92
3.4.2. La Sellerie	94
3.4.3. Les Fontenelles	96
3.5. Flers : secteurs de renouvellement urbain	98
3.5.1. Projets de renouvellement urbain dans le centre-ville	98
3.5.2. (La Blanchardière/Butte-aux-Loups) Secteur Plancaïon	100
3.5.3. L'espace gare	104
3.5.4. Rue Nationale	104
3.5.5. Le site Sonofoque	108
3.5.6. L'îlot « Monsieur Bricolage »	112



plan local d'urbanisme

de la Communauté d'Agglomération du Pays de Flers

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur

3.6. Flers : secteurs d'extension urbaine	114
3.6.1. La Trigale	114
3.6.2. La route d'Athis	116
3.6.3. La route de Ger	118
3.6.4. La Fournière	120
3.6.5. Le secteur de l'Hôpital	122
3.7. Flers : projet Sud	124
3.7.1. La Bissonnière « Nord »	126
3.7.2. La Bissonnière « Sud » : secteur 1 - zone 1AU	128
3.7.3. La Bissonnière « Sud » : secteur 2 - zone 1AU	130
3.7.4. La Haute-Devère	132
3.7.5. La Jehannière	134
3.7.6. La Jossière	136
3.8. La Bazoque	140
3.8.1. Le bourg	140
3.8.2. Le hameau de la Viardière Modification n°2	142
3.9. La Chapelle-Biche	144
3.9.1. Le bourg	144
3.9.2. Le Val-Michel	146
3.10. La Chapelle-au-Moine	148
3.10.1. Le Chemin du Bois	148
3.10.2. Le Grand Clos	149
3.10.3. Les Brousses	151
3.10.4. L'aménagement du centre-bourg	153

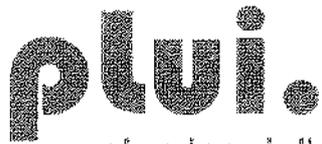


plan local d'urbanisme

de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fiers

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur

3.11. La Lande-Patry	155
3.11.1. Le Champ de la Forge	155
3.11.2. La Maladrerie	157
3.11.3. L'Oisellerie (supprimé par modification n°3)	159
3.11.4. La Fontaine	161
3.11.5. Devant l'huis	163
3.12. Landigou	165
3.12.1. La Ferronnière	165
3.12.2. Le Clos du Noyer	167
3.13. La Selle-la-Forge	169
3.13.1. Les Champs	169
3.13.2. Le Jardinnet	171
3.13.3. Le bourg	173
3.14. Montilly-sur-Noireau	175
3.14.1. Le Pré Tortu	175
3.15. Saint-Clair-de-Halouze	178
3.15.1. La cité minière	178
3.15.2. Le Champ de la Croix	179
3.16. Saint-Georges-des-Groseillers	181
3.16.1. Les Nouettes	181
3.16.2. La Bourdonnière	183
3.16.3. Rainette	185
3.16.4. Renouvellement urbain de la zone de la Planchette	187



plan local d'urbanisme

de la Communauté d'Agglomération du Pays de Flers

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur

3.17. Saint-Paul	189
3.17.1. Le Village Besnier	189
3.18. Les zones d'activités	191
3.18.1. Flers : zone d'activités route de Domfront	191
3.18.2. La Selle-la-Forge : zone d'activités RD18-RD932	193
3.18.3. Saint-Georges-des-Groseillers : zone d'activités des Essards Ouest	195
3.18.4. Saint-Georges des Groseillers : zone d'activités de la Poterie	197
3.18.5. Normand'Innov 2	199

3.1. Orientations générales s'appliquant aux secteurs d'habitat

3.1.1) De nouveaux quartiers d'habitat favorisant la mixité sociale et les parcours résidentiels :

a) Programmation des quartiers de logements

Dans un souci de mixité sociale, typologique et fonctionnelle, l'aménagement devra proposer plusieurs typologies et formes d'habitat, conformément aux objectifs du PADD.

Ces objectifs de mixité sont déclinés par type d'espace :

ESPACE	INDIVIDUEL (%)	INTERMEDIAIRE/ COLLECTIF (%)
Flers	50%	50%
Espace périurbain	75%	25%
Espace rural	90%	10%

La densité moyenne brute (*incluant voirie et réseaux divers*) sur les secteurs visés par les orientations respectera les orientations du PADD :

ESPACE	INDIVIDUEL (Log/ha)	INTERMEDIAIRE/ COLLECTIF (Log/ha)
Flers	14	50
Espace périurbain	14	35
Espace rural	10	20

Enfin, les projets devront respecter les objectifs de programmation d'ensemble, en réalisant le nombre de logements conformément aux objectifs chiffrés par opération figurant sur la fiche par périmètre.

b) Typologies de logements : exemples et définitions

Logement individuel

Les logements individuels doivent être entendus comme des maisons sans mitoyenneté, quel que soit leur implantation (en limite ou non) dans la parcelle.



Exemples de cadastre (CAPF 2012) et photo de tissu urbain de logements individuels

Logement collectif :

Doit être entendu comme un regroupement de deux logements ou plus dans un même bâtiment.



Exemples de logements collectifs dans la banlieue de Rennes

Logement intermédiaire

Doit être entendu comme logement intermédiaire les maisons avec a minima une mitoyenneté ; **Les possibilités d'imbrications sont nombreuses:**



• **la longère.** Un volume global apparaît, il reprend les caractéristiques de l'habitat traditionnel à la manière des anciens corps de fermes qui auraient été divisés en plusieurs logements. Les petits logements sont réalisés sous les combles.



• **Maisons accolées**



• **Maison appartement.** Les volumes sont individualisés et permettent de distinguer les différents logements.

3.1.2) Envisager les quartiers d'habitat selon des nouveaux enjeux urbains et environnementaux :

La conception des quartiers d'habitat doit répondre à des objectifs d'économie des ressources naturelles et d'énergie, à la fois dans leur fonctionnement global et à l'échelle de chaque parcelle. Elle vise également à permettre une qualité du cadre de vie dans son fonctionnement et son aménagement.

a) Gestion de l'eau

La conception des espaces publics et privés privilégiera la mise en œuvre de principes de gestion alternative des eaux pluviales pour favoriser l'infiltration sur l'ensemble de l'opération.

Ainsi, les eaux récoltées sur l'espace public pourront par exemple être orientées vers des espaces centraux permettant d'accueillir les pluies décennales ou recueillies dans des espaces verts, aires de jeux ou places de stationnement.



Fossés empierrés pour la récupération des eaux pluviales, servant également à séparer les piétons des voies de circulation.

Atelier de paysages BRUEL DELMAR, les rives de la Haute Deûle, Lille.



bassin de gestion des eaux pluviales
ZAC Beauregard, Rennes



Noues

b) Gestion des déchets

Les projets d'ensemble pourront prévoir des points de collectes groupés des déchets, notamment en cas de voie en impasse. Le ramassage des ordures ménagères y sera par exemple centralisé à proximité des aires de stationnement. Leur localisation sera précisée dans le projet d'aménagement d'ensemble. L'intégration de ces espaces fera partie intégrante du projet.



Point d'apport volontaire ZAC Beauregard (Rennes), et Mordelles (35).

c) Éclairage public

Le projet d'aménagement devra préciser les modes d'éclairage de l'espace public.

Les objectifs sont à la fois la réduction de la pollution lumineuse et les économies d'énergies.

- De manière à limiter la pollution nocturne liée à l'éclairage public, on favorisera les dispositifs d'éclairage à flux dirigé vers le bas. On évitera les lumières trop proches des lumières naturelles (blanches) et l'on favorisera les couleurs chaudes.

Pour éviter la pollution nocturne, le projet pourra prévoir une extinction totale ou une baisse d'intensité de l'éclairage en milieu de nuit.

d) Choix des matériaux

A l'exception de la bande roulante des voies et des cheminements piétonniers, l'ensemble des traitements de surface seront de nature perméable ou semi-perméable afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Dans un objectif de pérennité et de qualité des installations, les matériaux pour le traitement des espaces publics seront choisis pour éviter un aspect trop « routier » (minimiser les surfaces d'enrobé et les bordurages béton), au profit de matériaux plus qualitatifs (pavés, stabilisé, béton désactivé, etc.)

Les matériaux seront également choisis pour leur durabilité, leur facilité d'entretien et leurs qualités environnementales.

Leur mise en œuvre permettra une lecture claire des modes de déplacements : piétons, voiture...



Béton désactivé et pavage forment le trottoir et ses limites. La bande roulante est en bitume.



Béton désactivé et aménagement perméable de carrefour. Flers, Route d'Aïhis



Exemple de cheminement piétonnier en stabilisé, bordure en pierre ou gazon et plantations arbustives, ZAc Beauregard, Rennes



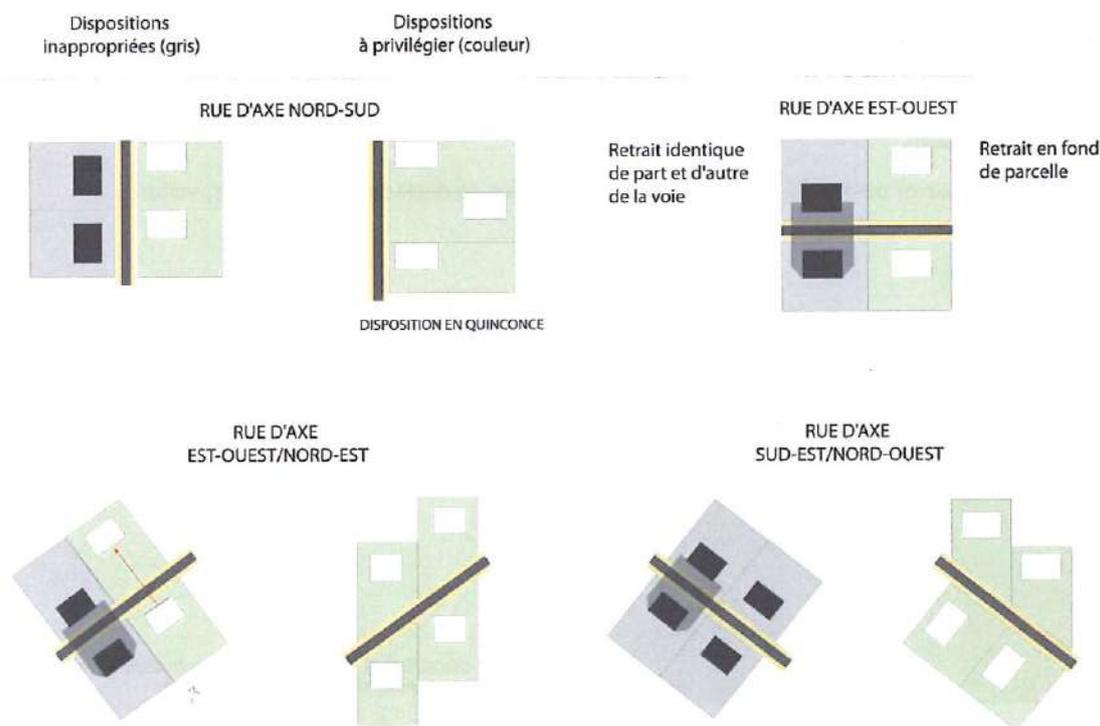
Pavage de Béton et evergreen, plantations basses, Mordelles.

3.1.3) Composition d'ensemble du projet

Conformément aux objectifs du PADD, afin de répondre à l'ensemble des besoins de logements et des parcours résidentiels, les parcelles seront de taille et de forme variable, en cherchant à optimiser l'espace et éviter tout gaspillage. Afin d'éviter les effets de « zonage » et surtout de favoriser la mixité urbaine, les différents types d'offre seront ventilés suivant les indications des orientations d'aménagement.

Le tracé parcellaire tiendra compte des caractéristiques du site : orientation, topographie, quartiers environnants, liens et continuité de liaison avec l'existant...

Le projet d'aménagement garantira une utilisation optimale de l'espace (limitation des espaces perdus et des travaux de terrassement, gestion des vis-à-vis...)



Outre l'interdiction des implantations fantaisistes et aléatoires (règles d'alignement), il conviendra d'implanter dans la mesure du possible (sauf contraintes liées à la topographie à l'ensoleillement...) les constructions selon le retrait préconisé par le schéma d'orientation. Il s'agit ainsi de faire en sorte que les bâtiments visés par l'orientation (petit collectif, habitat intermédiaire) participent pleinement à la définition du paysage urbain des futurs quartiers.

Enfin, la composition du projet d'ensemble devra également veiller à privilégier l'ensoleillement des pièces à vivre des futurs logements, en se référant dans l'esprit aux schémas ci-dessus.

a) Aménagement des espaces publics

L'aménagement des espaces collectifs sera de nature à préserver le caractère de l'opération et de l'espace dans lequel il s'inscrit : extension de bourg, de ville, lisière avec l'espace agricole...

Les espaces paysagers devront constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et ainsi :

- être répartis de façon judicieuse sur l'ensemble de la zone considérée, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants ;
- soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies (pour les voies principales) avec une largeur minimale de 2 mètres. Ce maillage comprendra ou non une liaison piétonnière douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies de circulation publiques ou privées existantes ou à créer
- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Le cas échéant, le schéma de projet précisera la localisation des espaces collectifs et leurs principales caractéristiques.

Les espaces paysagers créés s'appuieront sur les éléments existants : relief, haie, arbre isolé, cône de vue...

Le projet d'aménagement précisera le type de gestion et l'entretien courant à prévoir de ces espaces. Les végétaux choisis seront des essences locales. Il s'agit de privilégier des aménagements nécessitant un entretien léger de la part de la collectivité : coupe relevée et espacée des gazons, taille paysagère des arbustes...

b) Traitement des lisières urbaines et des limites des projets

Les franges urbaines feront l'objet d'un traitement spécifique, visant à éviter une confrontation brutale des espaces urbanisés et agricoles ou naturels adjacents : bocage, cultures, vallée... La matérialisation de ces lisières sera précisée :

- localisation et traitement : épaisseur, longueur, le cas échéant nature des plantations, cheminements...
 - usage de la lisière dans le fonctionnement de la commune : haie bocagère, chemin « tour de village », espace collectif récréatif, équipement sportif, infiltration des eaux pluviales, lagunage...
- Ce traitement des lisières devra également s'appuyer sur les éléments existants, notamment les haies et la structure de bocage : les éléments existants devront être préservés et intégrés au projet, voire prolongés et renforcés.



Exemple de traitement de principe d'une lisière en chemin de tour de village.

3.1.4) Desserte et circulation

Chaque projet d'aménagement inscrira la desserte du secteur dans une perspective de moyen /long terme, en cohérence avec le réseau existant et proposera une hiérarchisation des voies...

a) Enjeux des aménagements des voies de circulation

Les enjeux de l'aménagement des voies de circulation sont les suivants :

« L'enjeu est donc tout autant de maîtriser quantitativement la présence de véhicules dans le quartier que de réussir qualitativement leur intégration dans l'espace public. Cela passe par des aménagements porteurs de sens qui ne soient pas exclusivement centrés sur la circulation mais qui confortent plutôt les autres usages de la rue : jeux d'enfants ; bancs, plantations...

Cette logique impose également de renouveler le vocabulaire de l'aménagement en adoptant un traitement qui renvoie à la rue plutôt qu'à la route : la recherche d'une ambiance véritablement urbaine impose d'intégrer chaussée, places de stationnement, signalisation et autres aménagements de sécurité dans un traitement global de l'espace. »

*CERTU, Quels espaces publics pour les écoquartiers ? Innovation et fondamentaux
Mars 2013, dossier n°261*

Les voies de circulation seront aménagées en fonction de leur fréquentation et de leur fonction principale. On distinguera ainsi les voies interquartier, les voies de desserte d'un quartier et les voies à vocation résidentielle. Le traitement de leurs abords sera précisé. Leur aménagement s'inspirera des exemples et principes ci-dessous.

b) Voie principale/interquartier :

Principes d'aménagement

- Voie(s) de circulation séparée(s) par un terre-plein central, planté ou minéral, pouvant éventuellement recueillir des eaux pluviales ;
- aménagement des traversées pour les piétons et séparations de leurs circulations derrière les fosses de plantations
- aménagement de bande de circulations vélos latérale.

La largeur des voies devra correspondre au trafic escompté.



Flers, rue Saint-Sauveur et avenue de la Liberté

c) Voie de quartier / axe structurant

Principes d'aménagement

La largeur des voies sera en rapport avec un trafic limité à la desserte du quartier ;

- Soit leurs abords seront végétalisés, avec des bandes arbustives ou des alignements d'arbres sur au moins un côté de la rue ;
- Soit les voies seront séparées par une bande de plantation ;

Le stationnement latéral sera continu ou en alternance avec des plantations.



*Différenciation des modes de circulation par le choix de matériaux différents, stationnement latéral alterné avec des fosses de plantations et des arbres d'ornement.
ZAC Beaugard Saint-Jacques de la Lande, Rennes (35).*



*Mail central planté, voie de circulation étroite, stationnement latéral avec plantation d'arbres d'ornement,
Le Rheu (35).*

d) Desserte résidentielle :

Principes d'aménagement

Le gabarit de la voirie sera adapté à la destination principale de la voie, la desserte des logements : largeur réduite de la chaussée, prise en compte des piétons...

Les impasses seront évitées autant que possible. Si des impasses automobiles sont envisagées, elles se prolongeront nécessairement en chemins, ruelles, espaces publics... et seront traitées avec soin.



Traitement d'une impasse en placette, prolongée par un cheminement piétonnier.

Plantations centrales, stationnement latéral. Chaussée étroite. Déplacement piétonnier marqué un revêtement plus clair.

Le Rheu (35).



Réduction de la largeur de la chaussée, caniveau central, aménagement de traversées qui ponctuent la rue, ouverture des garages directement sur la chaussée ;

*Zone 20 (partage de l'espace public)
Les Brandons, Blainville-sur-Orne (Photo CAUE 14)*



Voie de desserte du lotissement, avec talus planté de part et d'autre formant davantage un chemin rural qu'une rue.

Hédé-Bazouges (35). Photo CERTU.

e) Desserte piétonnière, modes doux / voies vertes

L'aménagement de chaque secteur devra prévoir des liaisons piétonnières structurantes (cf. schémas d'orientation) permettant des déplacements aisés et directs pour les piétons, au même titre que la voirie répond au besoin de déplacement des automobilistes. Les itinéraires de circulations douces seront praticables par tout temps et pourront être en revêtement dur ou stabilisé ;



Deux exemples de traitement des déplacements doux à La-Lande-Patry

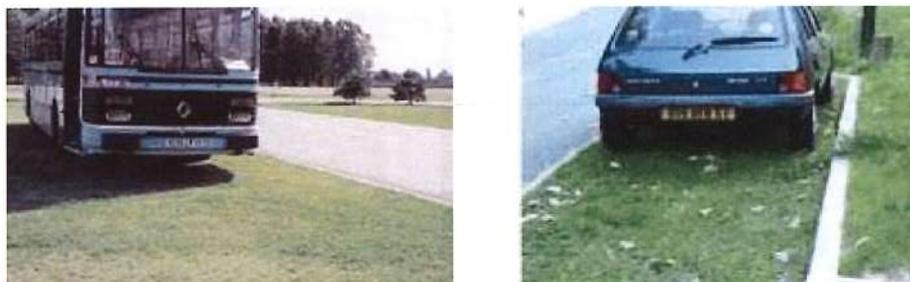


Trois exemples à Mordelles

f) Stationnement et services

Au-delà du stationnement programmé à l'intérieur des parcelles et du stationnement longitudinal qui pourra être aménagé le long des voies secondaires (uniquement), des zones de stationnement collectif de type résidentiel seront aménagées. Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager et architectural, adapté au contexte environnant.

Les places de stationnement découvertes sur emprises publique ou privée pourront être réalisées sur dalles végétalisées ou pavés non joints ou tout autre type de matériaux favorisant l'infiltration et afin de renforcer l'esthétique paysagère des espaces publics de stationnement.



Dalle végétalisée béton convenant au passage des automobiles

Dans le cas de la construction d'un lotissement, **la création de garages groupés/mitoyens est une solution économique intéressante.**

Divers locaux annexes collectifs ou individuels (local à vélos par exemple...) attenants aux aires de stationnement pourront compléter l'offre faite aux futurs habitants.



Boîte aux lettres groupées le long d'un cheminement piétonnier, résidence Tabarly, Lisieux. Photo CAUE 14



Garage à vélos, quartier Vauban, Fribourg

3.1.5) Aménagement des parcelles privées

a) Définition du projet :

Pour chaque projet et parcelle, seront précisés :

- l'accès depuis la voirie ;
- le stationnement sur la parcelle ;
- l'implantation des annexes et des garages ;
- le sens principal du faitage.
- **la prise en compte du relief (pente) dans le projet le cas échéant ;**
- **les types de clôtures ;**

Les implantations individuelles s'inscriront dans le projet d'ensemble (cf. Composition du projet d'ensemble) : continuité des alignements, orientation principale des faitages...

b) Organisation des parcelles et emplacement des garages :

Le projet :

- devra privilégier l'accès le plus direct possible au garage depuis les voies, afin d'éviter que le chemin d'accès à celui-ci n'occupe la majeure partie du terrain, engendrant un terrassement important et donc des surcoûts ;
- **pourra prévoir que le garage soit séparé de l'habitation** et soit un simple abri ouvert construit à proximité de la route. Un chemin piétonnier permettra alors l'accès à la maison. Cette solution est à privilégier en cas de terrain très contraint pour l'implantation de la construction principale, terrain qui rendrait difficile ou particulièrement coûteux un chemin d'accès.

Dans le cas de la construction d'un lotissement, **la création de garages groupés/mitoyens est une solution économique intéressante.**

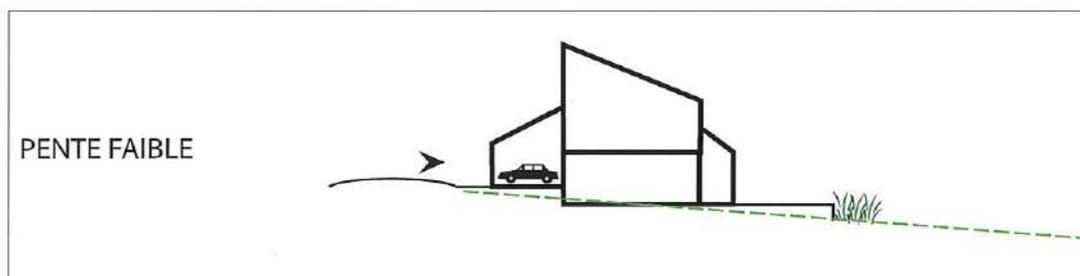
c) Adaptation des constructions au terrain et à la topographie

Le relief est une contrainte majeure dans le choix de l'implantation et de l'orientation d'une maison ou de ses annexes (garages, terrasse...) **Quel que soit la nature du projet et de la configuration de la parcelle, c'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse.** En effet, les travaux de terrassements qui permettent de s'affranchir des contraintes par des enrochements, des murs de soutènements ou des talus sont coûteux et s'intègrent souvent mal dans le paysage. Leur entretien est également compliqué.

Afin d'intégrer les projets à leur environnement, les projets inscriront les bâtiments dans la pente. Ils devront minimiser les déblais et remblais et rester les plus proches possibles du profil du terrain naturel, en s'y adaptant. La conception de la maison tiendra compte de son contexte particulier et utilisera ses contraintes en atout : dégagement des vues, accès de plain-pied aux niveaux de l'habitation, vis-à-vis...

Dans le cas d'une pente faible :

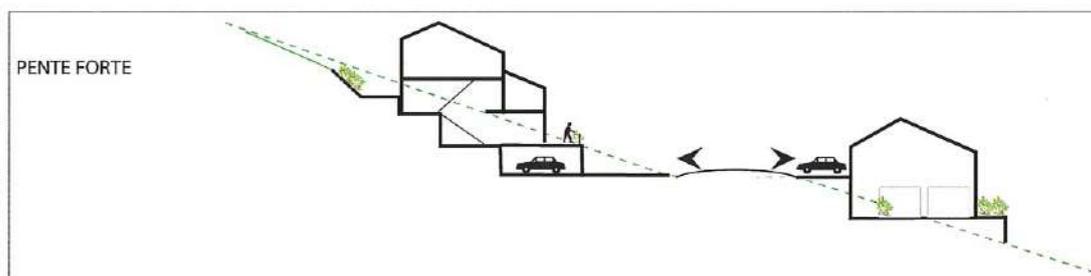
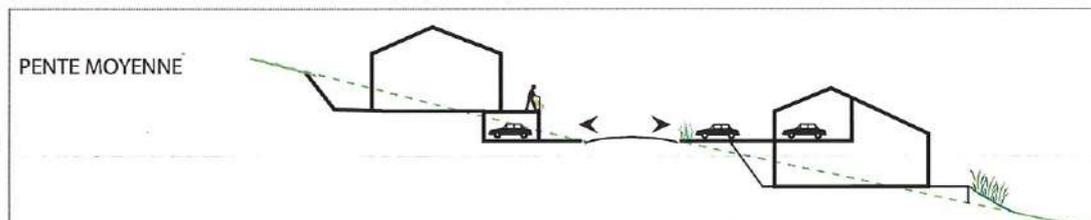
Des murets de soutènement peuvent structurer les terrassements. On préconise qu'ils ne soient pas supérieurs à 60cm. La construction peut fonctionner également avec des demi-niveaux.



L'accès à la maison et le garage sont au niveau de la voirie. La maison est légèrement encaissée côté rue et en surplomb côté jardin. Ce surplomb forme une terrasse. Un mur de soutènement léger rattrape le niveau naturel du terrain.

Dans le cas d'une pente moyenne ou forte, prioritairement :

- Quand la voie publique est située en contrebas du terrain, le garage sera positionné en bas de la construction (face à la route avec un chemin très court, ou latéralement avec un chemin parallèle à la route). Les espaces de vie s'organiseront aux niveaux supérieurs, avec des constructions en demi niveaux, en escalier...
- Quand la voie publique est située en haut du terrain, le garage s'installe dans un des niveaux supérieurs de la construction (face à la route avec un chemin très court, ou latéralement avec un chemin parallèle à la route). Le garage peut se trouver alors sous le toit. Les espaces de vie s'organisent au même niveau et en dessous.



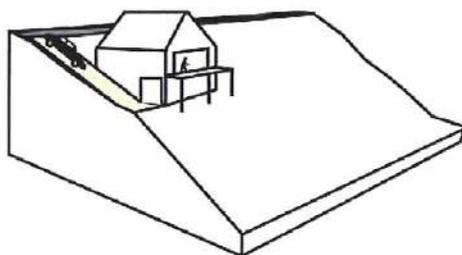
L'accès à la maison et le garage sont au niveau de la voirie. La maison épouse la pente et est construite sur plusieurs niveaux et demi niveaux. Le stationnement a permis l'installation d'une terrasse. Un mur de soutènement et un talus rattrapent le niveau naturel du terrain.

Implantation des garages dans le cas de parcelles contraintes par leur topographie

Quelle que soit la pente et l'implantation de la construction, ils seront au même niveau que les voies d'accès à la parcelle (voir ci-dessus). Il convient d'éviter surtout :

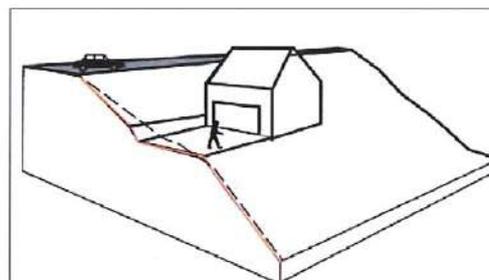
- les garages en sous-sol,
- les accès longs, nécessitant une surface et un terrassement important ;
- les terrassements importants en limite de propriété ;

Plutôt qu'un sous-sol...



NON

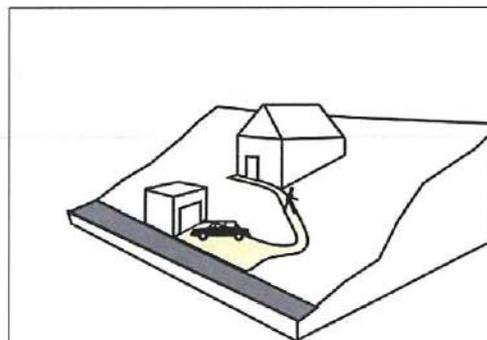
- ... favoriser un garage au niveau de la voirie...
- ... Et faire des terrasses latérales pour profiter du jardin....
- ... Et préserver le jardin pour les loisirs...



Plutôt qu'un terrassement, un mur de soutènement...



... favoriser un garage au niveau de la voirie...
 ... pour éviter le morcellement de la parcelle.
 ... pour éviter le coût des terrassements



Murs de soutènement :

Les ouvrages de soutènement permettent de retenir la terre et de régler les changements de niveaux. Il faut autant que possible s'inspirer des savoir-faire locaux et minimiser la hauteur de ces ouvrages.

Talus :

Les pentes des talus déterminent leur entretien : plus la pente est importante, plus l'ouvrage manque de stabilité et plus son entretien est contraint. Planter le talus est un bon moyen de le fondre dans le paysage. Les plantations et leurs systèmes racinaires favorisent également la retenue de la terre et limitent son érosion par le ruissellement de l'eau. Quelques espèces dont les racines et le développement sont adaptés : *Millepertuis, cotonéaster, lierre, pervenche, Ionicera pileata (chèvrefeuille)*

d) Aménagements extérieurs et clôtures

Les abords des constructions seront aménagés de sorte à établir une relation harmonieuse et réciproque entre les logements et les espaces extérieurs.

Il en sera de même en ce qui concerne le rapport entre chaque parcelle et l'espace public : à moins d'une implantation sur limite, au pied de chaque construction, une zone tampon, définie en plan-masse, assurera une transition douce entre la rue et le ou les logements.

Les clôtures pourront prendre différentes formes : une haie, un muret surmonté de lisses, un grillage... Les limites séparatives et les fonds de parcelles seront clos principalement par des haies vives.

Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites. En effet, au-delà de leur fragilité face aux maladies, ces haies monospécifiques créent un paysage banal et peu favorable à la faune. Dans ce sens, les haies bocagères et les essences locales devront être privilégiées.



Thuyas



Haie libre

En outre, la haie libre et diversifiée avec des essences locales permettra :

- d'adoucir les lignes géométriques du bâti,
- d'atténuer l'impact des constructions, en détournant l'attention visuelle,
- de valoriser le paysage,
- de limiter l'érosion des sols.

La clôture sera décrite dans le permis d'aménager et/ou les permis de construire et font partie intégrante du projet d'aménagement. En cas d'ajout d'un grillage à la haie, on privilégiera un grillage d'1 m 50 maximum placé à l'arrière de la haie depuis la rue.

La déclaration de clôture est obligatoire.

Les clôtures sur la rue intégreront les coffrets techniques (électricité...) des particuliers.

Enfin, les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris à poubelles, seront regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'alignement.

3.2. AUBUSSON

3.2.1) La Croix des aumônes

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur une zone à urbaniser de 1,8 hectares située au Sud du bourg d'Aubusson. Elle est bordée à l'Est par la voie communale n°1 et au Nord par un chemin de randonnée à conserver. La zone se caractérise par une forte pente, perpendiculaire à la voie communale. Compte tenu de cette topographie, les haies existantes jouent un rôle de régulation hydraulique et doivent être conservées.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

Ce secteur a une vocation principale d'accueil de logements individuels, dont les hauteurs maximales sont R+1+Combles.

- L'aménagement de la zone permettra la création de 20 à 25 maisons. 10% des logements seront accolés. Leur localisation sera à déterminer en fonction du projet d'ensemble et des contraintes topographiques éventuelles.

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

- Desserte:

L'accès à la zone à urbaniser est prévu sur la voie communale n°1 par une voie centrale. Cette voie sera implantée de manière à ce que les parcelles se situent de part et d'autre de la voie.

Au bas de la pente, deux voies donneront accès au sud et au nord de la zone. Ce carrefour permettra l'aménagement d'un espace public central.

- Cheminements doux

Au nord, l'impasse se poursuivra par un cheminement doux seulement, qui rejoindra le chemin de randonnée. Aucun accès automobile sur le chemin de randonnée n'est autorisé.

Traitement des espaces publics:

La voie s'adaptera au profil du terrain et aux éléments existants (haies).

Sauf si un point d'apport volontaire est mis en place à l'entrée du site, le retournement des camions pour la collecte des déchets se fera au niveau de l'aménagement de l'espace public central et non à l'extrémité de l'impasse.

Orientations paysagères

Les maisons seront implantées de manière à prendre en compte la topographie (cf. orientations générales).

Conservation des haies

Les haies existantes doivent être conservées au maximum. Leur conservation a pour objectif :

- de réguler les eaux pluviales qui s'écoulent depuis le point le plus haut;
- de structurer l'aménagement de la zone et notamment la voirie. En partie basse, la voirie sera alignée sur l'une des haies. Un fossé pourra être créé en complément pour récupérer les eaux pluviales;
- de s'inscrire dans l'esprit du lieu;

Traitement de la lisière

Les clôtures devront être végétalisées pour favoriser la transition entre les espaces agricoles et résidentiels.

Création d'un cône de vue

Un cône de vue devra être conservé dans l'axe de l'accès principal à la zone. Pour cela aucune construction n'y sera implantée.

L'espace situé au droit du cône de vue pourra permettre la mise en place d'un bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales de la voirie.

AUBUSSON La Croix des Aumônes

Topographie
Cadastre

- Affectation à créer / favoriser / conforter**
 - Habitat individuel
 - Habitat intermédiaire (ou collectif)
 - Activités
 - Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
 - Principe de localisation d'un équipement
- Desserte et déplacements**
 - Voie interquartier
 - Voie structurante
 - Voie de desserte
 - Déplacements doux: piétons, cycles...
 - Carrefours à aménager
 - Accès de l'opération
 - Accès agricole à maintenir
 - Accès individuels groupés obligatoires
 - Aucun accès individuel autorisé
- Traitement paysagers et ambiances urbaines**
 - Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
 - Espace public à requalifier / aménager / traiter
 - Cône de vue à maintenir / créer
 - Halle bocagère à préserver
 - Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
 - Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
 - Espace paysager et/ou collectif à créer/ préserver, zone humide




3.3. CALIGNY

3.3.1. Le Bisson

Le secteur d'orientation d'aménagement est constitué de champs et prairies en entrée de bourg constituant une zone de 1.5 ha. Il est séparé de celui-ci par la voie de chemin de fer Caen-Flers qui est encaissée de plusieurs mètres. Cette infrastructure crée une coupure forte entre la zone d'extension et le bourg, puisque celui-ci n'est accessible que par un franchissement routier très étroit mais qui a été sécurisé par la création d'une passerelle piétonne.

Enfin, cette zone IAU jouxte un lotissement en impasse.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

- La vocation principale du secteur d'orientation d'aménagement est d'accueillir des logements individuels, dont les hauteurs ne peuvent excéder R+1+Combles.
- L'aménagement de la zone permettra la création de quinze à 20 logements. Leur localisation sera à déterminer en fonction du projet d'ensemble et des contraintes topographiques éventuelles.

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

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

- La zone sera desservie depuis le lotissement actuel à partir de l'accès existant le long de la voie de chemin de fer. Un accès secondaire pourra être créé à partir du lotissement actuel sur la RD 300. En effet, l'urbanisation est dissymétrique sur cet axe et son aménagement n'incite pas au ralentissement des automobilistes.

- Un mail forme un axe central et permet à la fois la circulation des piétons et des cycles et peut accueillir également les éléments nécessaires à la gestion des eaux pluviales;

Ce mail ouvre une perspective sur un bâtiment agricole existant, qui pourrait avoir une vocation d'habitation. Le cheminement piéton le long de la voie de chemin de fer pourra se poursuivre au sud, afin de constituer le cas échéant un itinéraire de promenade.

- Afin d'éviter une placette de retournement pour les engins de collecte des déchets, le projet prévoira un point d'apport volontaire des déchets à l'entrée des impasses.

Le stationnement pourra également être groupé à l'entrée de chaque impasse.

Les voies à créer vers le sud se poursuivront par un cône de vue. La voie à créer du nord vers le sud devra se connecter avec la voie interne du lotissement du Bisson existant.

Objectifs environnementaux et paysager :

- Maintenir autant que possible les arbres et haies existants sur le site;
- favoriser la gestion des eaux pluviales par des équipements alternatifs, localisés notamment sur l'axe central ;
- aucun accès voiture ni individuel n'est autorisé sur les chemins piétonniers, notamment le long du chemin de fer;
- entre l'espace agricole et l'espace urbanisé, les clôtures en limite de parcelles seront des haies végétales, afin de favoriser la transition entre les milieux.



CALIGNY Le bisson

Topographie
Cedastre

1. Affectation à créer / favoriser / conforter

- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux : piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Halle bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de halle bocagère de haut jet
- Verger, arbre remarquable / Alignement : à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer / préserver, zone humide

flers Agglo Opus

3.4. CERISY BELLE ETOILE

3.4.1.) Le bourg

Le secteur d'orientation d'aménagement et de programmation est attenant au bourg au nord, le long de la RD 806 en direction du Noireau. Il est constitué d'un verger et de parcelles agricoles pour une surface de 0.4 ha. Le projet cherche à constituer une extension du bourg dont le fonctionnement et les principes de composition ne soient pas en rupture avec l'existant, mais au contraire en constitue une continuité.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

Ce secteur a une vocation principale d'accueil de logements, soit individuels soit accolés, dont les hauteurs maximales sont R+1+Combles.

Les objectifs sont :

- Accueillir une pluralité de ménages par une offre de logements variée, mêlant logements intermédiaires et individuels ;
- L'aménagement de la zone pourra permettre la création de 4 à 6 logements.

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

Les accès individuels aux habitations seront groupés deux à deux.

Traitement des espaces publics

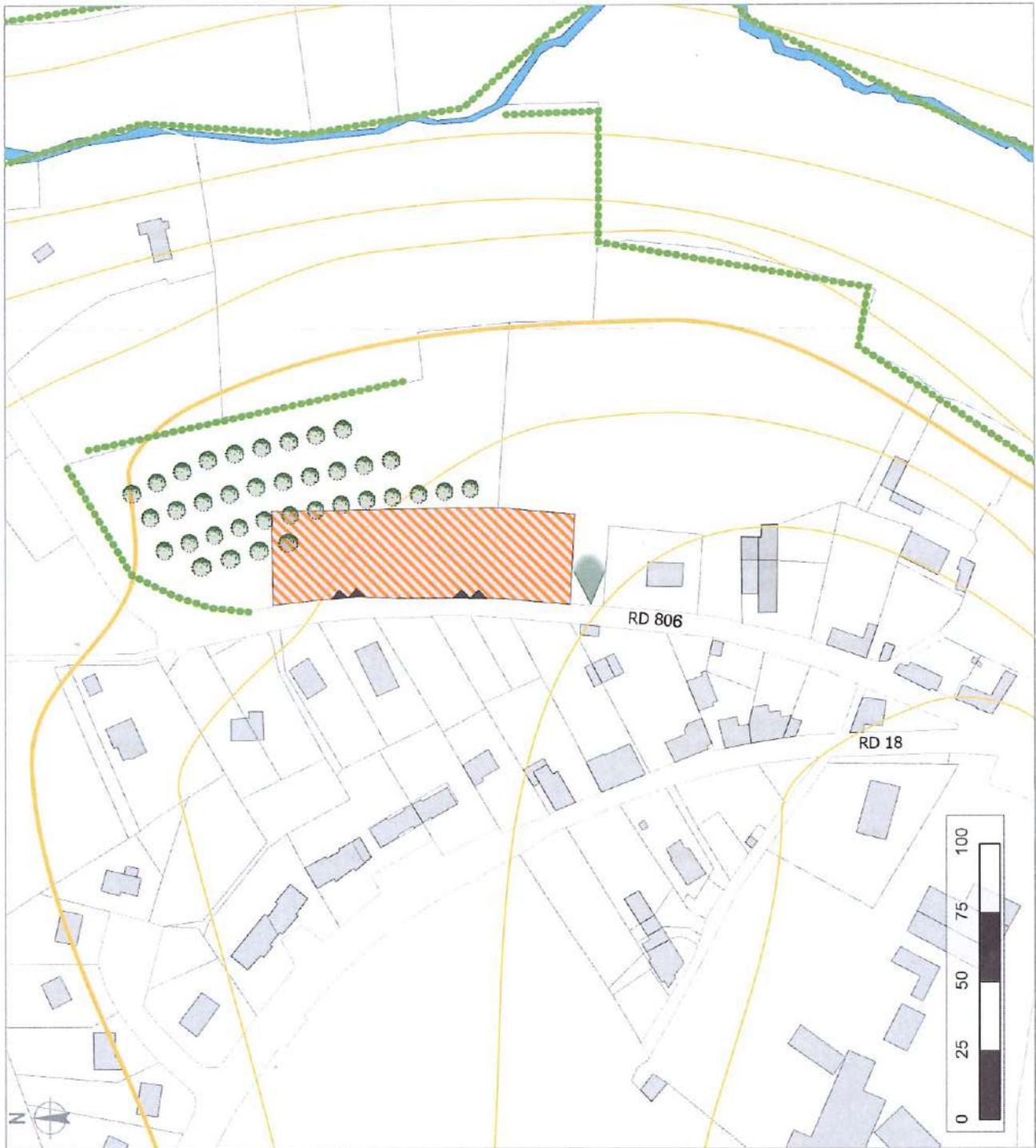
L'implantation des constructions et des faitages sera perpendiculaire à la voie. L'objectif est de préserver des cônes de vue sur la vallée du Doinus.

Le projet doit s'inscrire dans le verger à préserver et le coteau du Doinus.

Afin de construire une transition entre les espaces naturels et agricoles et le bourg, Les clôtures au contact de la zone agricole seront végétalisées.

Gestion des ruissellements des eaux pluviales

Le projet précisera le mode de gestion des eaux pluviales et favorisera leur gestion sur un mode alternatif: infiltration, gestion à la parcelle...



CERISY-BELLE-ETOILE Le Bourg

	Topographie
	Cadastre

- Affectation à créer / favoriser / conforter**
 - Habitat individuel
 - Habitat intermédiaire (ou collectif)
 - Activités
 - Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
 - Principe de localisation d'un équipement
- Desserte et déplacements**
 - Voie interquartier
 - Voie structurante
 - Voie de desserte
 - Déplacements doux : piétons, cycles...
 - Carrefours à aménager
 - Accès de l'opération
 - Accès agricole à maintenir
 - Accès individuels groupés obligatoires
 - Aucun accès individuel autorisé
- Traitement paysagers et ambiances urbaines**
 - Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
 - Espace public à requalifier / aménager / traiter
 - Cône de vue à maintenir / créer
 - Haie bocagère à préserver
 - Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
 - Verger, arbre remarquable / Alignement : à préserver
 - Espace paysager et/ou collectif à créer / préserver, zone humide

3.4.2.) La Sellerie

Le secteur d'orientation d'aménagement est situé dans le hameau de la Sellerie, à l'est du bourg. Il est desservi par la RD 257, en direction de Caligny. Il est constitué d'une parcelle agricole d'environ 1 ha. Le projet est environné de lotissements récents dont il constitue une extension.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

Ce secteur a une vocation principale d'accueil de logements individuels, dont les hauteurs maximales sont R+1+Combles.

Les objectifs sont :

- Accueillir une pluralité de ménages par une offre de logements variée ;
- L'aménagement de la zone pourra permettre la création de 8 à 10 logements.

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine & orientations paysagères

La zone AU sera desservie depuis la RD 257 par un chemin rural qui sera élargi.

Le carrefour devra faire l'objet d'un aménagement de la chaussée et de ses abords.

L'accès au fond de la parcelle 197, dont la vocation agricole sera maintenue, devra être préservé depuis ce chemin rural.

Le projet sera desservi par une voirie centrale dont le caractère tiendra compte de son environnement rural et peu dense : abords végétalisés, talus plantés...

Les accès individuels aux habitations seront groupés deux à deux.

L'impasse se poursuivra par une sente piétonnière et un cône de vue sur la vallée du Doinus.

Un point d'apport volontaire des déchets sera aménagé à l'entrée du chemin rural pour éviter une aire de retournement trop importante au regard du nombre d'habitations desservies.

L'implantation des constructions devra respecter les principes décrits dans les orientations générales.

Le projet doit s'inscrire dans la maille bocagère existante, et conserver le maximum de haies existantes, notamment en clôtures.

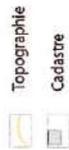
Afin de construire une transition entre les espaces naturels et agricoles et le bourg, les clôtures au contact de la zone agricole seront végétalisées.

Gestion des ruissellements des eaux pluviales

Le projet précisera le mode de gestion des eaux pluviales et favorisera leur gestion sur un mode alternatif: infiltration, gestion à la parcelle...

CERISY-BELLE-ETOILE

La Sellerie



1. Affectation à créer / favoriser / conforter

- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux: piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Haie bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet.
- Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer / préserver, zone humide



3.4.3.) Les Fontenelles

Le secteur d'orientation d'aménagement est attenant situé au hameau de Fontenelles, situé à mi chemin entre Landisacq et le bourg de Cerisy-Belle-Etoile, le long de la RD 257. Il est constitué d'une parcelle agricole qui représente une surface 1.7 ha.

Il est bordé au sud et à l'est par le Hameau des Fontenelles et au nord et à l'ouest par la RD 257.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

Ce secteur a une vocation principale d'accueil de logements individuels, dont les hauteurs maximales sont R+1+Combles.

Les objectifs sont :

- accueillir une pluralité de ménages par une offre de logements variée ;

L'aménagement de la zone permettra la création de 16 logements minimum et 18 logements maximum.

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

La zone AU sera desservie depuis la RD 257, au niveau du GR 22B par un accès unique. En effet, compte tenu du caractère routier et de l'urbanisation dissymétrique le long de la départementale, multiplier les accès serait dangereux. Aucune parcelle n'aura d'accès individuel à cette départementale.

L'objectif est de maintenir et préserver le GR 22B et les itinéraires de promenade. Ainsi, l'aménagement de l'accès à la zone AU devra conserver le caractère actuel du GR.

Sera prévu en particulier:

- Dans l'axe de l'entrée principale, une sente piétonnière telle qu'elle existe aujourd'hui ;
- Le long de cette sente, une voie d'accès à double sens, dont les voies de circulation seront toute bordées d'une haie bocagère. La haie existante sera donc conservée et doublée.
- La voie aura la largeur minimale possible, ses abords resteront végétalisés.

Une voie principale desservira des parcelles situées de part et d'autre. Afin de limiter l'emprise de l'aire de retournement, un point d'apport volontaire des déchets sera créé à l'entrée de la zone. Cette voie se poursuivra par un cheminement piétonnier permettant de rejoindre le chemin rural.

Les accès aux habitations seront groupés deux à deux.

Principes de traitement des espaces publics

L'implantation des constructions devra respecter les principes d'orientation décrits dans les orientations générales. Les objectifs sont multiples :

- orienter les espaces de vie et les jardins au sud
- structurer un axe avec un caractère de rue.

Le projet doit s'inscrire dans la maille bocagère existante, et conserver le maximum de haies, notamment en clôtures.

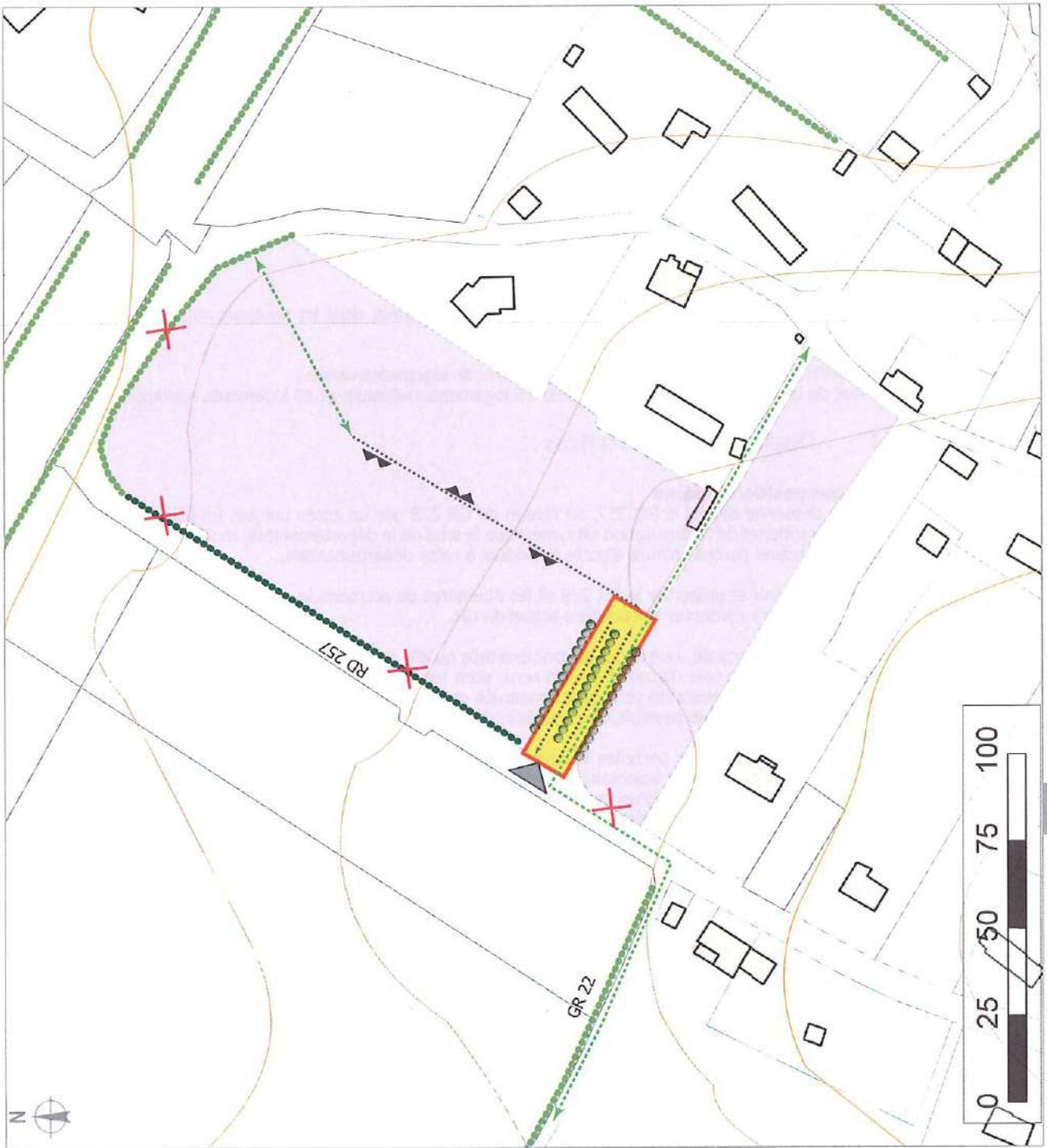
Afin de construire une transition entre les espaces naturels et agricoles et le bourg, les clôtures au contact de la zone agricole seront végétalisées.

Gestion des ruissellements des eaux pluviales

Le projet précisera le mode de gestion des eaux pluviales et favorisera leur gestion sur un mode alternatif: infiltration, gestion à la parcelle...

CERISY-BELLE-ETOILE Les Fontnelles

- Topographie
 - Cadastre
- 1. Affectation à créer / favoriser / conforter**
- Habitat individuel
 - Habitat intermédiaire (ou collectif)
 - Activités
 - Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
 - Principe de localisation d'un équipement
- 2. Desserte et déplacements**
- Voie interquartier
 - Voie structurante
 - Voie de desserte
 - Déplacements doux: piétons, cycles...
 - Carrefours à aménager
 - Accès de l'opération
 - Accès agricole à maintenir
 - Accès individuels groupés obligatoires
 - Aucun accès individuel autorisé
- 3. Traitement paysagers et ambiances urbaines**
- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
 - Espace public à requalifier / aménager / traiter
 - Cône de vue à maintenir / créer
 - Halle bocagère à préserver
 - Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
 - Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
 - Espace paysager et/ou collectif à créer/ préserver, zone humide

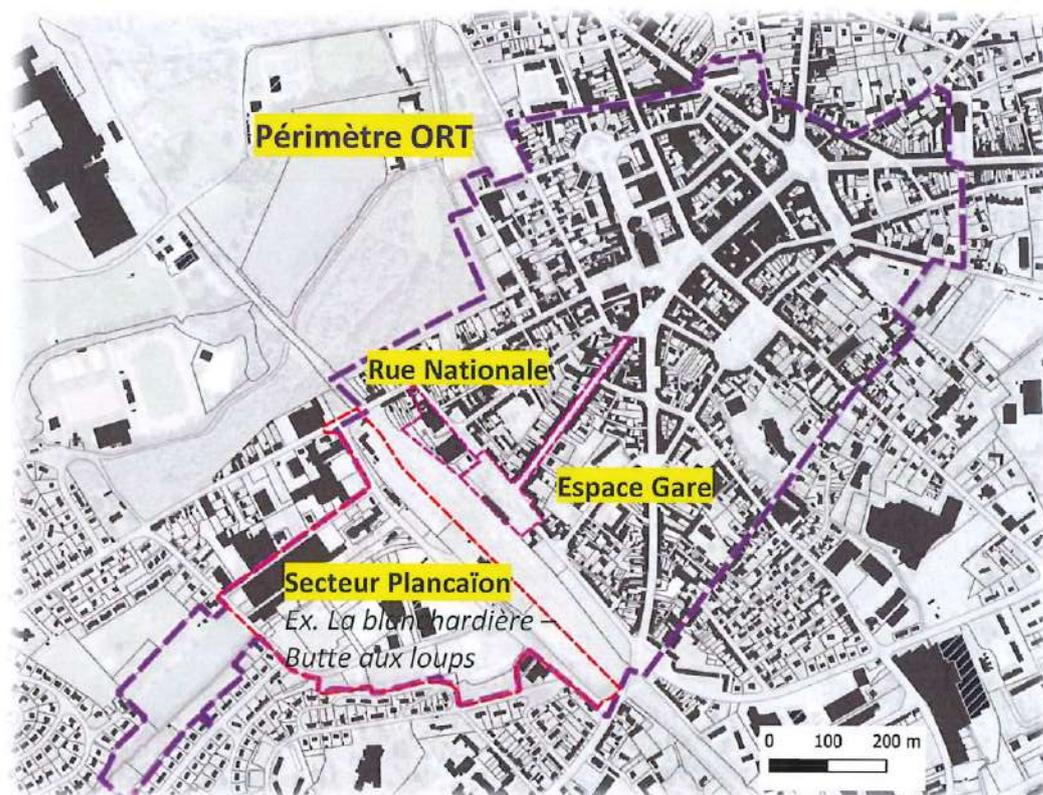


3.5. FLERS : secteurs de renouvellement urbain

3.5.1) Projets de renouvellement urbain dans le centre ville

Les **espaces** de projet suivants :

- **Secteur Plancaïon** – ex. Blanchardière-Butte aux Loups,
- Espace gare,
- Rue Nationale.



98

... font partie d'un ensemble plus important et porteur d'enjeux forts, notamment en termes de **raffermissement des liens entre le vaste secteur que l'on pourrait dénommer « Flers Sud »** (et sur lequel sont programmées les principales opérations d'urbanisme à venir sur le centre-ville) **et le centre-ville historique** de Flers.

Ce grand ensemble a d'ailleurs été intégré à l'Opération de Revitalisation de Territoire (**ORT**) du cœur de ville portée par l'Agglomération. Cette opération s'inscrit dans la politique volontariste de la commune pour améliorer la qualité de vie des habitants mais aussi, pour attirer de nouvelle population. Elle vise notamment à dynamiser, reconquérir et requalifier le centre-ville ce qui répond pleinement aux enjeux nationaux de limitation des espaces agricoles et naturels.

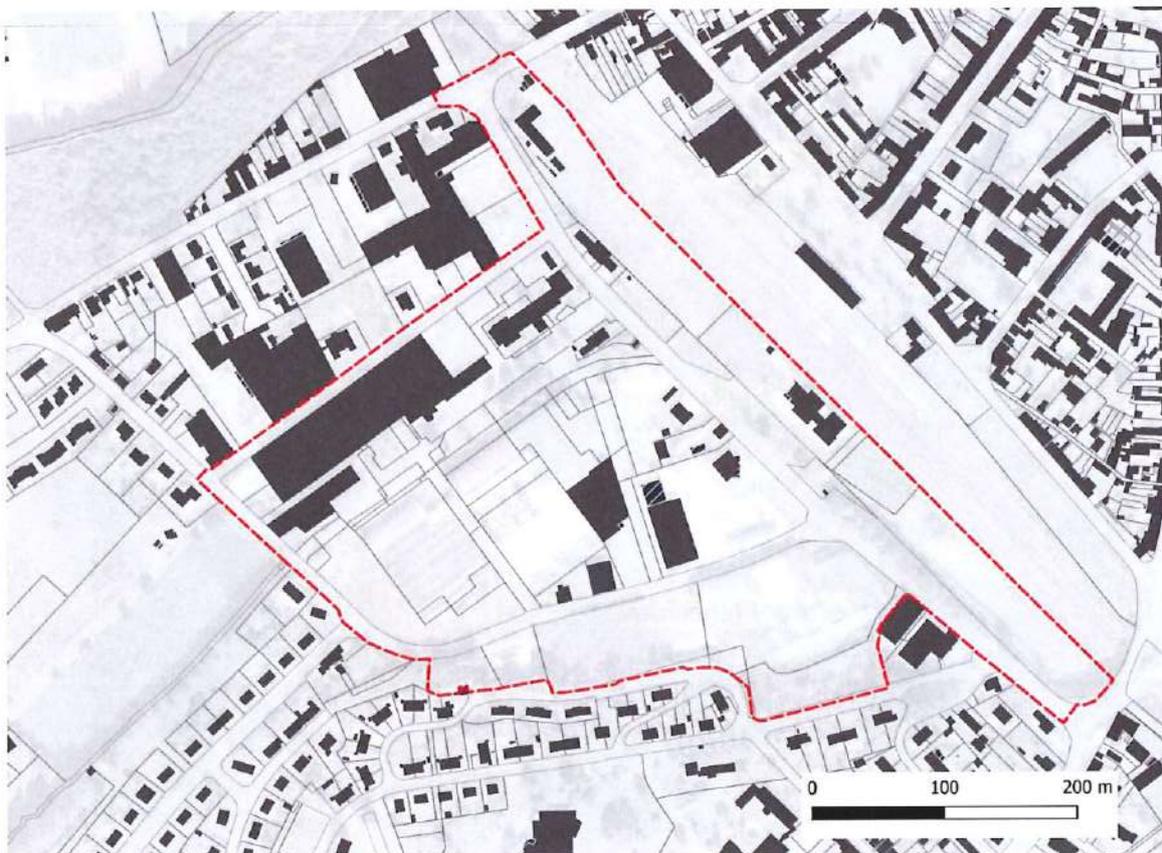
Ce vaste ensemble et le périmètre de projet qu'il sous-tend est aujourd'hui confronté à **diverses problématiques et enjeux** auxquels les périmètres d'OAP énumérés ci-dessus s'efforcent d'apporter des réponses et des pistes de progrès pour l'avenir.

Au titre de ces problématiques, nous relèverons plus particulièrement :

- la contiguïté avec **un espace majeur** à l'échelle de la ville (le **parc du Château** et les équipements sportifs qui lui sont associés) **faiblement ouvert** sur le périmètre d'étude, et consécutivement,
- la **question des liens et des perméabilités** entre cet espace majeur et le périmètre de projet en question,
- la présence du **faisceau ferroviaire qui constitue une césure importante** (110 m environ pour deux voies seulement) dans le tissu et qui contribue à isoler ce périmètre du reste de la ville,
- Les enjeux environnementaux liés notamment à la vallée du Plancaïon : zone inondable, remontée de nappe phréatique, ... , ainsi que les risques liés à la pollution des sols (reconversion d'anciens sites industriels).

3.5.2) Secteur Plancaïon (anciennement nommé La Blanchardière - Butte aux Loups)

Flers Agglo, dans le cadre de sa compétence en opération d'aménagement d'intérêt communautaire, a décidé, dès 2018, d'initier les études urbaines et environnementales sur le secteur du Plancaïon. Celles-ci ont permis de définir les grands enjeux urbains, humains, environnementaux et économiques sur la zone et on servis à la définition du périmètre opérationnel et aux affectations de cette nouvelle Orientation d'Aménagement de de Programmation.



a) La stratégie

La stratégie poursuivie sur le long terme vise à organiser, pour un projet de renouvellement urbain mixte structurant, une « transition urbaine » entre une situation actuelle de zone d'activité, pour partie en friche, et une situation future de morceau de ville, pouvant garantir la cohabitation de plusieurs fonctions.

Dans ce sens, le parti pris retenu vise à maintenir sur place certaines activités présentant une certaine valeur ajoutée sur le plan urbain comme par exemple l'hôtel.

La transition urbaine mise en œuvre s'opèrera en introduisant sur le site :

- de nouveaux lieux : des espaces publics paysagers qualifiants et fédérateurs, une possible passerelle pour relier le centre-ville et le secteur Plancaïon,
- de nouvelles fonctions : de l'habitat et des services, des espaces d'agrèments ...,
- un « champ libre » permettant de créer un espace fédérateur connu de tous, aux multiples fonctions dans un environnement urbain : trame verte et bleue, gestion des risques, paysagement et agrément, loisirs,

... permettant ainsi progressivement de réunir des conditions d'habitabilité optimisées.

b) Les objectifs définis

Diversifier et clarifier les fonctions

- Assurer la diversification des activités économiques au profit d'activités plus en lien avec un centre-ville comme le service, le tertiaire et le loisir ainsi que de l'artisanat sur les secteurs plus en retrait,
- Ménager des espaces de reconquête pour l'habitat autour du pôle gare et de la rue Durrmeyer qui constituent une nouvelle porte d'entrée sur Flers Agglomération et le centre-ville de Flers ,
- Permettre l'implantation d'une locomotive commerciale au sein de la zone en réservant un grand îlot au Sud du site qui s'inscrit pleinement dans la structuration urbaine de Flers en s'implantant en centre-ville – facilité d'accessibilité tous modes confondus, limitation des consommations foncières de terre agricole pour le commerce, ... ,
- Reconvertir d'anciens sites industriels actuellement en friche et accompagner le renouvellement urbain,
- Démolir les bâtiments non durables présentant un mauvais état technique ;
- Compléter l'offre en services sur le secteur pour créer les conditions d'habitabilité.

Définir une nouvelle trame urbaine

- Valoriser les délaissés et les espaces déconstruits afin de répondre à l'enjeu national de limitation de consommation de foncier agricole – reconversion urbaine ;
- Réinstaller un système viaire simple et lisible permettant d'envisager l'évolutivité du site dans le temps et d'améliorer les déplacements alternatifs à la voiture individuelle ;
- Créer de nouveaux îlots permettant d'assurer la cohabitation des fonctions ;
- Créer de nouvelles accroches avec l'environnement permettant d'inscrire une réelle trame verte et bleue ;
- Accroître l'intensité des espaces publics et leur qualité paysagère pour générer une qualité urbaine.

Valoriser une coulée verte en lien avec le ruisseau du Plancaïon et le patrimoine bâti d'intérêt local

- S'inscrire dans une continuité de parcours piétons mettant en relation le plan d'eau du Plancaïon, le site, le centre-ville, le parc du Château et le secteur de développement de Flers Sud ;
- Se garder la possibilité de libérer le cours d'eau et mettre en place une infrastructure paysagère ;
- Inventer un espace public repère au travers du champ libre en gardant une perception visuelle vers le pôle gare ;
- Mettre en relation (programmative / spatiale) le futur quartier du Plancaïon et le parc des Sports situé au Nord de la rue Schnetz,
- Valoriser les bâtiments d'intérêt patrimonial sur la zone.

Inventer une nouvelle façade urbaine de part et d'autre de la rue Durrmeyer

- Valoriser les délaissés sur les rives des voies ferrées / Intégrer les voies ferrées dans la ville ;
- Réduire l'effet coupure généré par le sillon ferroviaire ;
- Intégrer l'hôtel existant dans un plan de composition d'ensemble ;
- Assurer le repositionnement des activités commerciales, marchandes, tertiaires ainsi que l'habitat sur la rue Durrmeyer ;
- Permettre l'opportunité d'un nouveau franchissement piéton sur les voies ferrées pour améliorer le prolongement Sud du centre-ville ;
- Requalifier la rue Durrmeyer en boulevard urbain mêlant l'ensemble des modes de déplacement,
- Requalifier la rue du Parc en voirie de desserte pour les riverains et les entreprises existantes.

c) Le programme d'aménagement et de construction

Voirie et espace public

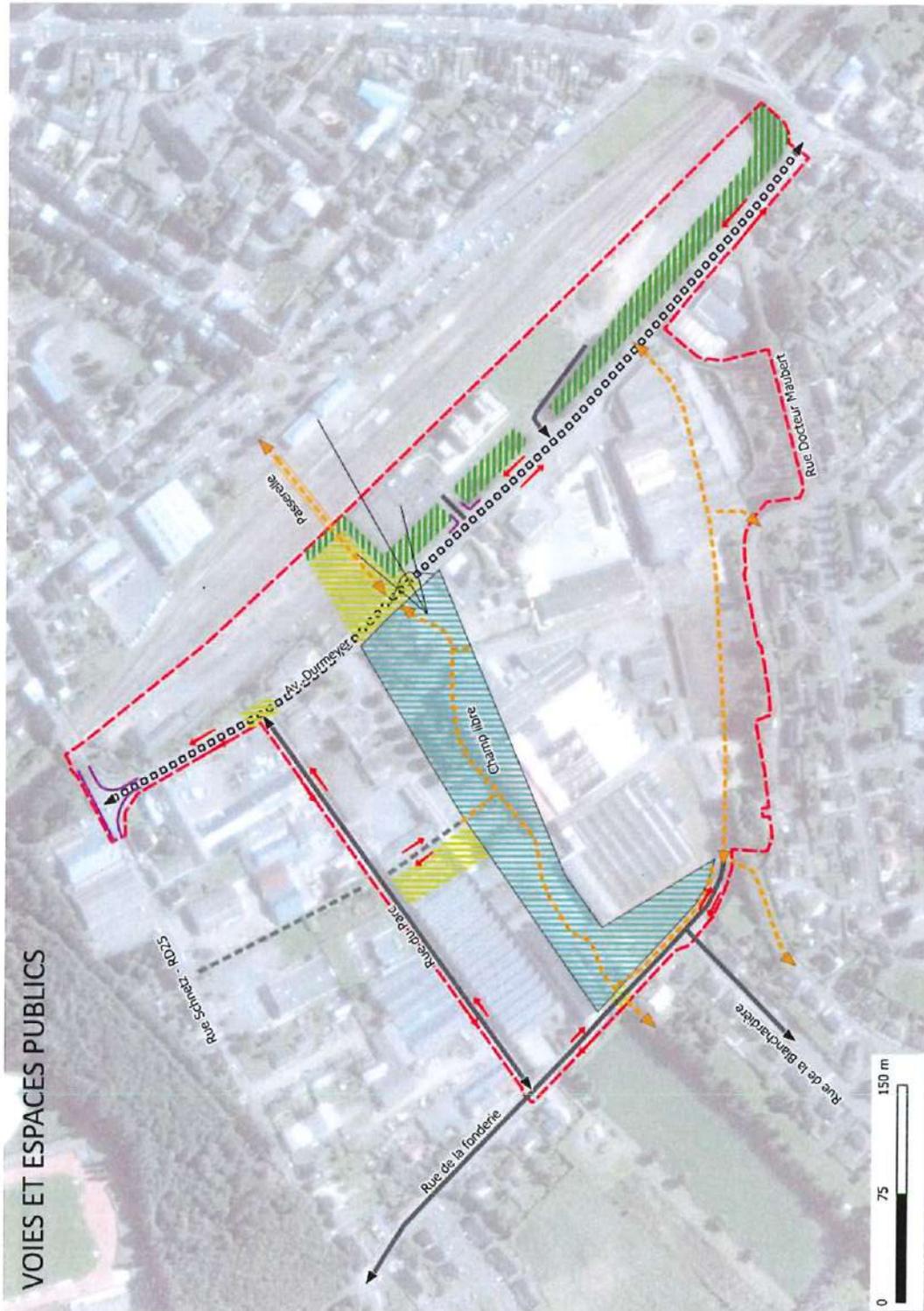
- Transformation de la rue Durrmeyer en avenue urbaine pour :
 - intégrer l'ensemble des modes de déplacements en milieu urbain (transport collectif, cycle, piéton, voiture, ...),
 - améliorer sa lisibilité et sa fonctionnalité de voirie structurante pour la commune de Flers puisqu'elle assure la jonction entre la RD25 (rue Schnetz) et la RD462 (rue de Domfront) mais aussi, la desserte principale du futur quartier du Plancaïon et l'accès Sud de la gare,
 - marquer la future entrée du centre-ville de Flers (plantations, principes d'alignement du bâti projeté afin de renforcer l'effet « façade urbaine »...),
 - Sécuriser le carrefour entre la rue Durrmeyer et la RD25 (rue Schnetz).
- Optimiser le foncier disponible pour cette opération de renouvellement urbain en réduisant le réseau viaire existant aux nouveaux besoins et en s'appuyant sur l'axe principal requalifié formé par la rue Durrmeyer. La rue du Parc et le tronçon Ouest de la rue de la Fonderie sont maintenus comme réseau secondaire afin de desservir les entreprises et les habitations existantes alors que le tronçon Est de la rue de la Fonderie peut être intégré au grand îlot Sud afin d'optimiser le foncier disponible et de faciliter l'implantation d'un projet nécessitant une emprise importante. Cet îlot devra toutefois garder une perméabilité Est – Ouest, entre le tronçon de la rue de la fonderie préservé sur espace public et la rue Durrmeyer, pour les mobilités douces,
- Aménagement du « Champ Libre » dans le prolongement du Plancaïon : végétalisation, cheminement, piéton/cycle, ... - prise en compte du risque d'inondation ;
- Possible aménagement d'une passerelle enjambant le faisceau ferroviaire et permettant de relier le site au quartier de la gare,
- Valoriser la trame verte, bleue et noire :
 - Valoriser une trame verte et bleue le long de la vallée du Plancaïon intégrant des aménagements doux et en se gardant la possibilité de réaliser, à terme, des aménagements de renaturation de ruisseau,
 - Maintenir un cône de vue vers le pôle gare depuis le champ libre,
 - Développer une trame verte secondaire Nord/Sud, le long de la rue Durrmeyer, vers le parc du Château,
 - Maintenir une trame noire Est/Ouest sur le champ libre afin de favoriser les déplacements de la faune locale,

Programmation de construction et de réhabilitation intentionnelle

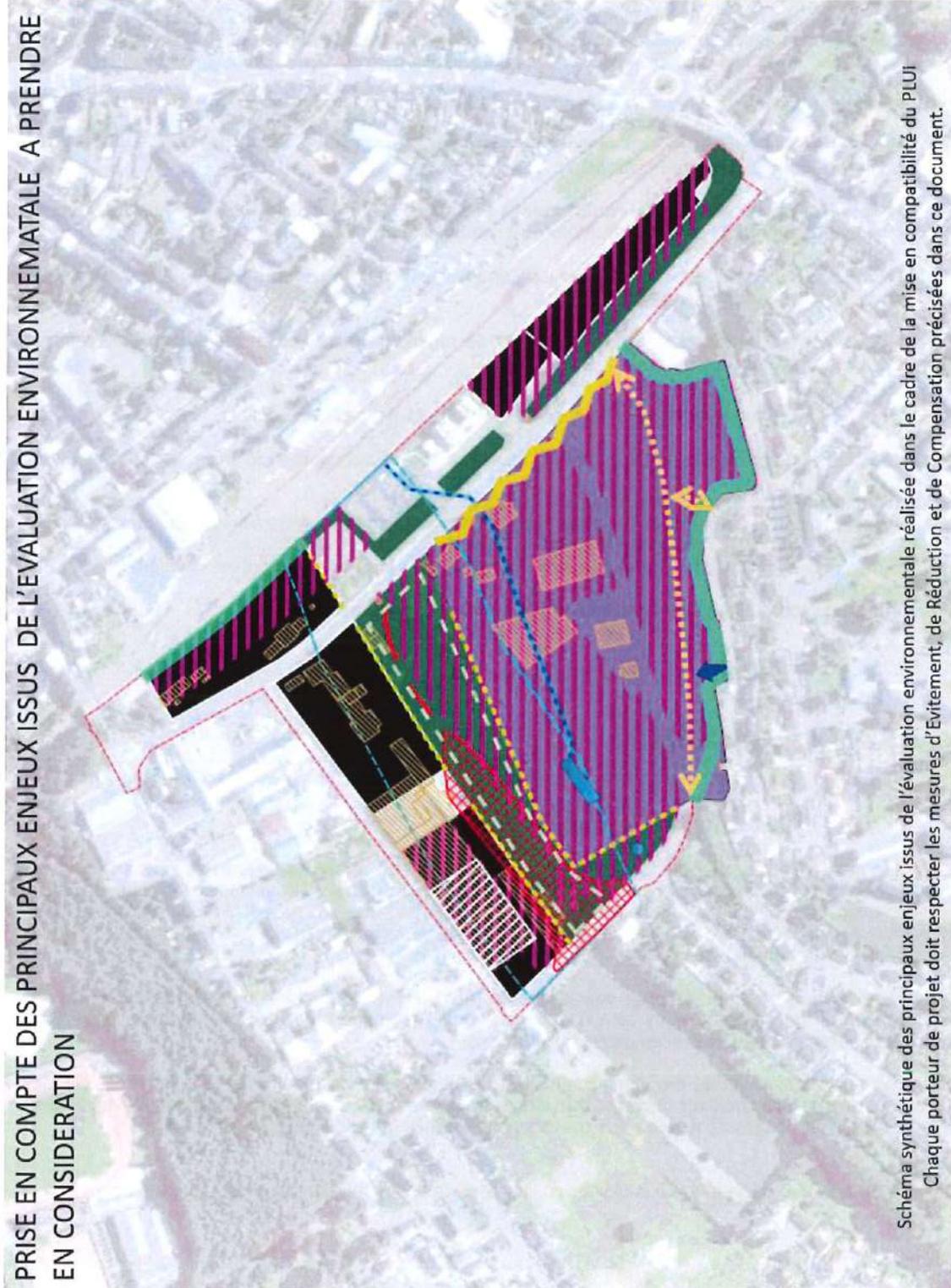
- Commerce : ~ 23 000 m² de Surface de Plancher,
- Tertiaire / service / loisir : ~ 4 500 m² de Surface de Plancher,
- Habitat : ~ 2 500 m² de Surface de Plancher représentant environ 25 logements,
- Artisanat : ~ 4 000 m² de Surface de Plancher.

Cette orientation d'aménagement a fait l'objet d'une évaluation environnementale avec la définition de mesures d'Évitement, de Réduction et de Compensation qui doivent être pris en considération pour l'ensemble des projets inclus dans le périmètre opérationnel.

-  Périmètre opérationnel
 -  Périmètre de réflexion/stratégique
- 1. Affectation à créer / favoriser / conforter**
-  Activités économiques à dominante commerciale
 -  Secteur mixte - activités économiques à dominante tertiaire/service/loisir & habitat
 -  Activités économiques à dominante artisanale/tertiaire/service
 -  Espace privé végétal à aménager
 -  Principe de desserte viaire interne îlot
- 2. Desserte et déplacements**
-  Liaison viaire existante
 -  Liaison viaire principale à créer
 -  Liaison viaire secondaire à créer (desserte résidentielle)
 -  Liaison douce à créer
 -  Passerelle à aménager
 -  Carrefour à aménager
 -  Giratoire à supprimer
 -  Avenue - urbaine - à aménager
 -  Voie à élargir
 -  Double sens de circulation
 -  Sens unique de circulation à maintenir ou à créer
 -  Accès à l'opération
- 3. Espace public, ambiance urbaine et paysage**
-  Espace public à dominante minérale à réaménager
 -  Principe d'alignement du bâti
 -  Espace public végétal à aménager
 -  Espace à renaturer
 -  Continuum d'espaces naturels/continuité écologique à restaurer
 -  Perspective à amplifier
 -  Ouverture à valoriser et/ou à aménager
 -  Porosité visuelle et fonctionnelle à renforcer



PRISE EN COMPTE DES PRINCIPAUX ENJEUX ISSUS DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE A PRENDRE EN CONSIDERATION



Biodiversité / paysage

- Espace à végétaliser devant intégrer une strate arborée composée d'essences locales
- Façade devant limiter les émissions lumineuses avec une interdiction d'éclairer entre 22h et 6 h du matin
- Espace public où l'éclairage n'est pas autorisé
- Bâtiment à préserver – inscrit au patrimoine bâti local dans l'annexe du PLUI

Hydrologie / risque

Les enjeux relatifs aux risques de remonte de nappe et au retrait/gonflement des argiles doivent être pris en compte sur l'ensemble de la zone

- Zone inondable - Obligation de respecter le PPRI,
- Enveloppe des crues exceptionnelles définie par hydrogéomorphologie - Obligation de respecter le PPRI,
- Ilot où la réalisation d'un dossier loi sur l'eau est imposée pour les projets de Grande et Moyenne surface
- Secteur ou une étude de diagnostic de pollution des sols est à réaliser avant aménagement
- Bâtiment existant devant faire l'objet d'un diagnostic de pollution avant destruction et/ou réhabilitation

Déplacement

- Ilot où la réalisation d'une étude circulation est imposée pour les projets de Grande et Moyenne surface
- Mise en oeuvre d'une liaison douce imposée sur filot
- Ilot où l'accès principal est à réaliser à partir de la rue Durmeyer avec mise en oeuvre d'une sécurisation de type giratoire franchissable pour les projets de Grande et Moyenne surface

Réseaux – autres servitudes

- Prise en compte des réseaux amonts en servitudes –Eu –EP
- Préservation du bassin-puits et son aqueduc sans aucun nouveau raccordement EP – servitude SUP

Schéma synthétique des principaux enjeux issus de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUI
Chaque porteur de projet doit respecter les mesures d'Evitement, de Réduction et de Compensation précisées dans ce document.

a) La stratégie et les objectifs

Il s'agit essentiellement avec ce second secteur, d'un projet de **reconfiguration** et d'**aménagement des espaces publics** « gare ». Les orientations de ce secteur sont intimement liées à celles définies sur le secteur « rue Nationale » présenté ci-après et vice versa.

L'objectif majeur poursuivi est de **remettre la gare au cœur de la ville**, en agissant pour ce faire sur quatre leviers :

- la **mise en place d'un nouveau plan de circulation** « contraignant » les automobilistes à emprunter la rue de la gare, et non plus la rue Schnetz don't le gabarit est relativement contraint.

Ce nouveau plan de circulation s'inscrit dans une stratégie plus globale visant à répondre aux enjeux de déplacements qui ne manqueront pas de se poser avec la réalisation des opérations programmées sur Flers Sud et les changements de circulation dans le centre-ville.

- la **réorganisation (au bénéfice des premiers) des espaces dédiés aux modes actifs** et ceux liés à l'automobile sur un secteur qui, aujourd'hui, est très fortement impactée par la seconde. Une réorganisation qui permettra dans le même temps un **traitement plus qualitatif de l'espace public** et la réduction de son caractère bitumeux,

- l'**implantation de nouveaux équipements et services** (offre multimodale, commerces...), mais également de programmes d'habitat, renforçant l'attractivité du secteur.

- La création d'un cheminement piéton le long du Plancaïon afin de remettre l'eau au Cœur de la ville et créer des continuités piétonnes.

Autant de leviers qui, conjugués, sont susceptibles de ranimer les lieux et de réduire progressivement l'atonie qui les caractérise.

b) Le programme d'aménagement et de construction

- Création d'une passerelle reliant la zone du Plancaïon et le secteur gare avec un parvis côté rue nationale,
- Elargissement de la rue Nationale sur une partie de son tracé,
- Réorganisation et réaménagement des zones de stationnement de manière à limiter leur impact visuel depuis la rue Nationale (distribution perpendiculaire par rapport à l'axe de la voie),
- Aménagement d'un cheminement piéton longitudinal (« promenade plantée ») rejoignant la rue Schnetz depuis la gare,
- Aménagement de la rue de la gare intégrant les mobilités douces.

3.5.4) Rue Nationale

a) La stratégie et les objectifs

Ce projet qui est lié au précédent, repose notamment sur un **élargissement du gabarit de la rue Nationale** afin de retrouver un profil identique sur tout son tracé. L'aménagement d'une zone de stationnement longitudinal, notamment en bordure de l'emprise visée par cette OAP, a ainsi eu pour effet de réduire l'emprise de cette voie altérant ainsi sa lisibilité et la vision que l'utilisateur peut avoir de sa position dans la hiérarchisation du réseau.

Au-delà, le **gabarit actuel** de cette voie peut faire **obstacle à un projet de refonte du plan de circulation** tel que présenté plus haut et qui ambitionne notamment de redonner toute sa place aux mobilités douces et au quartier (des gares) qu'il traverse.

Enfin, et au vu des objectifs programmatiques définis et présentés plus loin, cet élargissement devrait permettre en outre de **faciliter l'intégration des bâtiments projetés le long de la voie** et de réduire leur impact (effet de masse) vis-à-vis des constructions voisines (principalement des habitations).

L'opération telle que définie vise à implanter en lieu et place des entrepôts actuels et d'un ancien pavillon

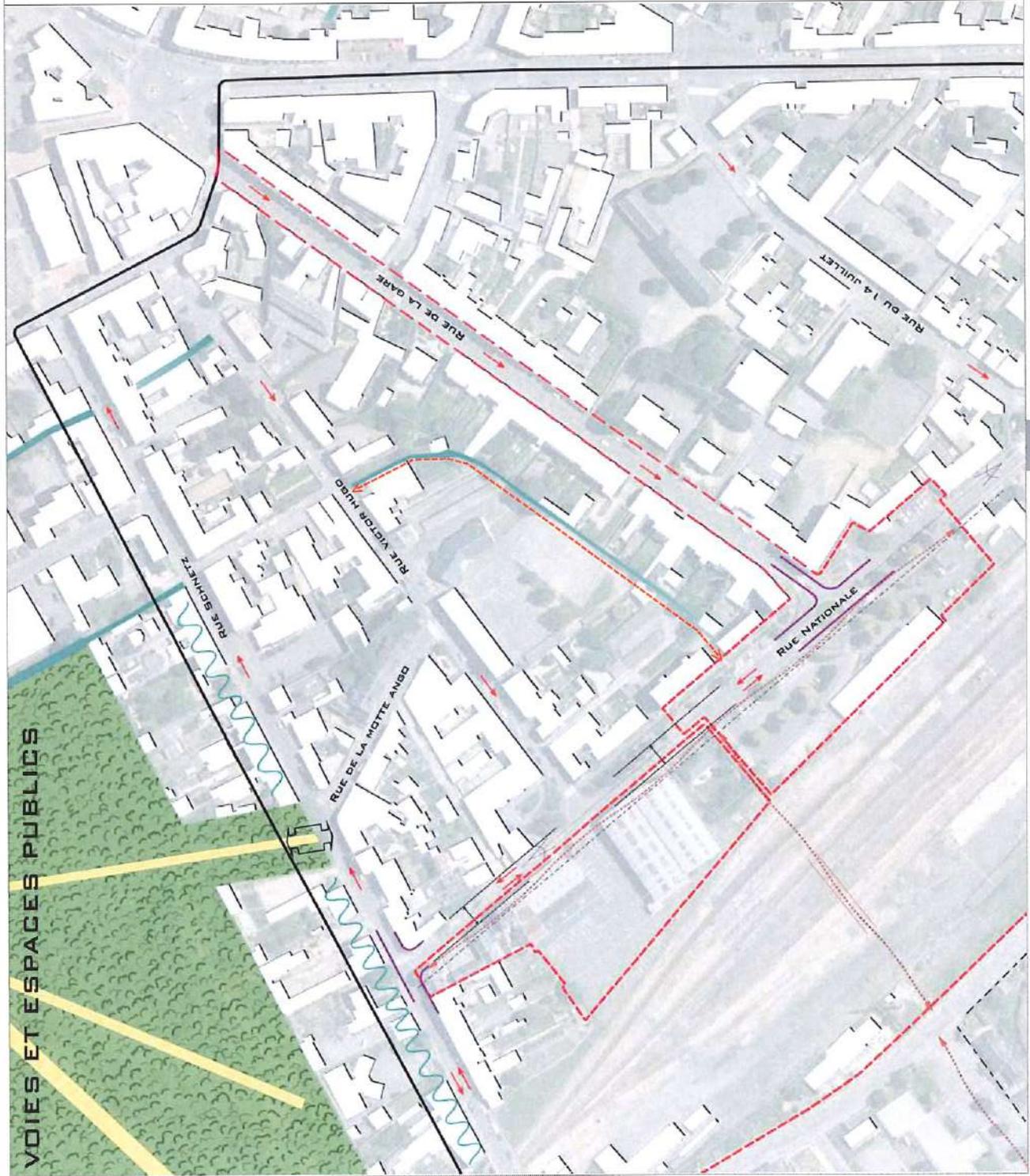
(démoli en 2021, sur un terrain d'une surface totale d'environ 4500 m²) un **programme de logements sous forme d'habitat collectif**, comprenant également un **rez-de-chaussée réservés aux commerces et aux services** ; et ce, toujours dans l'optique d'une redynamisation du quartier de la gare.

Afin de limiter l'impact visuel de l'opération sur son environnement proche, il est suggéré d'accrocher les immeubles d'habitation à la voie côté pignon (cf. plan des orientations) afin de préserver et de garantir un minimum de transparence.

En raison de sa nature et de sa faible hauteur, le rez-de-chaussée commercial n'est pas concerné par cette disposition.

b) Le programme d'aménagement et de construction

- Démolition des entrepôts existants + maison d'habitat (démolition réalisée en 2021),
- Construction d'habitat collectif de type R+2+attique ou R+3+attique (40 à 50 logements environ),
- Construction d'un socle ou d'une dalle avec commerces et/ou services le long de la rue nationale (1 000 m² à 1 500 m²), en rez-de-chaussée,
- Prolongement du cheminement piéton longitudinal (« promenade plantée ») rejoignant la rue Schnetz depuis la gare.



Cadastre

- Périmètre opérationnel
- Périmètre de réflexion/stratégique

1. Affectation à créer / favoriser / conforter

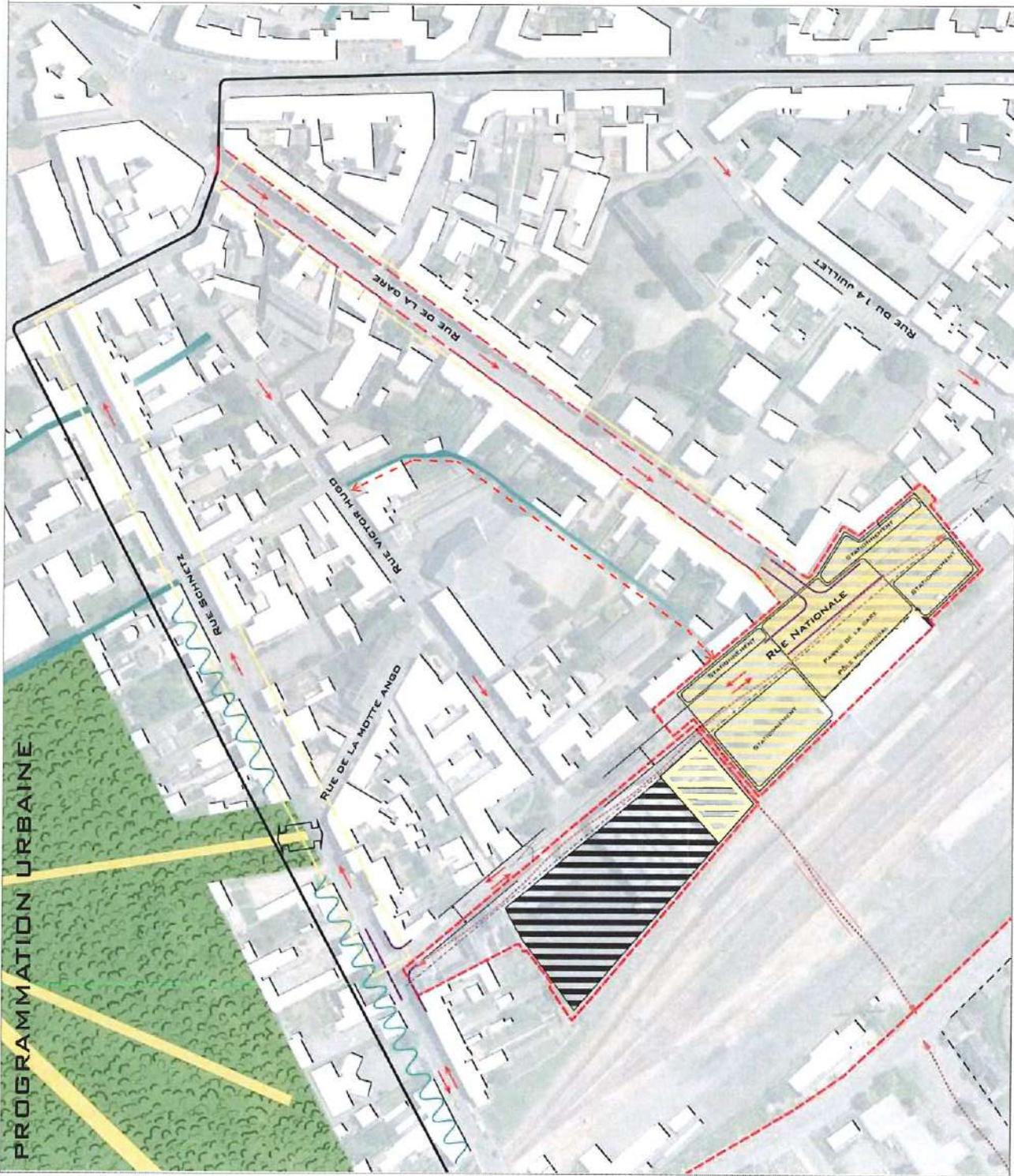
- Habitat collectif à créer
- Habitat intermédiaire à créer
- Activités économiques à réorganiser
- Equipement public à créer

2. Desserte et déplacements

- Liaison viaire existante
- Liaison viaire principale à créer
- Liaison viaire secondaire à créer (desserte résidentielle)
- Liaison douce à créer
- Passerelle à aménager
- Carrefour à aménager
- Girottoire à supprimer
- Avenue « urbaine » à aménager
- Voie à élargir
- Double sens de circulation (indicatif)
- Sens unique de circulation à maintenir ou à créer (indicatif)
- Accès à l'opération

3. Espace public, ambiance urbaine et paysage

- Espace public à dominante minérale à réaménager
- Principe d'alignement du bâti
- Espace public végétal à aménager
- Espace à renaturer
- Continuum d'espaces naturels/continuité écologique à restaurer
- Perspective à amplifier
- Ouverture à valoriser et/ou à aménager
- Porosité visuelle et fonctionnelle à renforcer



1. Affectation à créer / favoriser / conforter

- Cadastre
- Périmètre opérationnel
- Périmètre de réflexion/stratégique
- Habitat collectif à créer
- Habitat intermédiaire à créer
- Activités économiques à réorganiser
- Equipement public à créer

2. Desserte et déplacements

- Liaison viaire existante
- Liaison viaire principale à créer
- Liaison viaire secondaire à créer (desserte résidentielle)
- Liaison douce à créer
- Passerelle à aménager
- Carrefour à aménager
- Giratoire à supprimer
- Avenue « urbaine » à aménager
- Voie à élargir
- Double sens de circulation (Indicatif)
- Sens unique de circulation à maintenir ou à créer (Indicatif)
- Accès à l'opération

3. Espace public, ambiance urbaine et paysage

- Espace public à dominante minérale à réaménager
- Principe d'alignement du bâti
- Espace public végétal à aménager
- Espace à renaturer
- Continuum d'espaces naturels/continuité écologique à restaurer
- Perspective à amplifier
- Ouverture à valoriser et/ou à aménager
- Porosité visuelle et fonctionnelle à renforcer

3.5.5) Le site Sonofoque

a) La stratégie et les objectifs

Ce site est composé de deux entités distinctes : SONOFOQUE 1 (7 840 m²) et SONOFOQUE 2 (8 560 m²), longtemps occupées par des bâtiments industriels.

Le principe général visé par les orientations proposées vise à développer une opération respectueuse de l'écriture urbaine du tissu de faubourg. Au-delà, les plans de masse qui seront établis devront privilégier une organisation urbaine selon un principe d'orientation des jardins privatifs au Sud.

Accès et stationnement

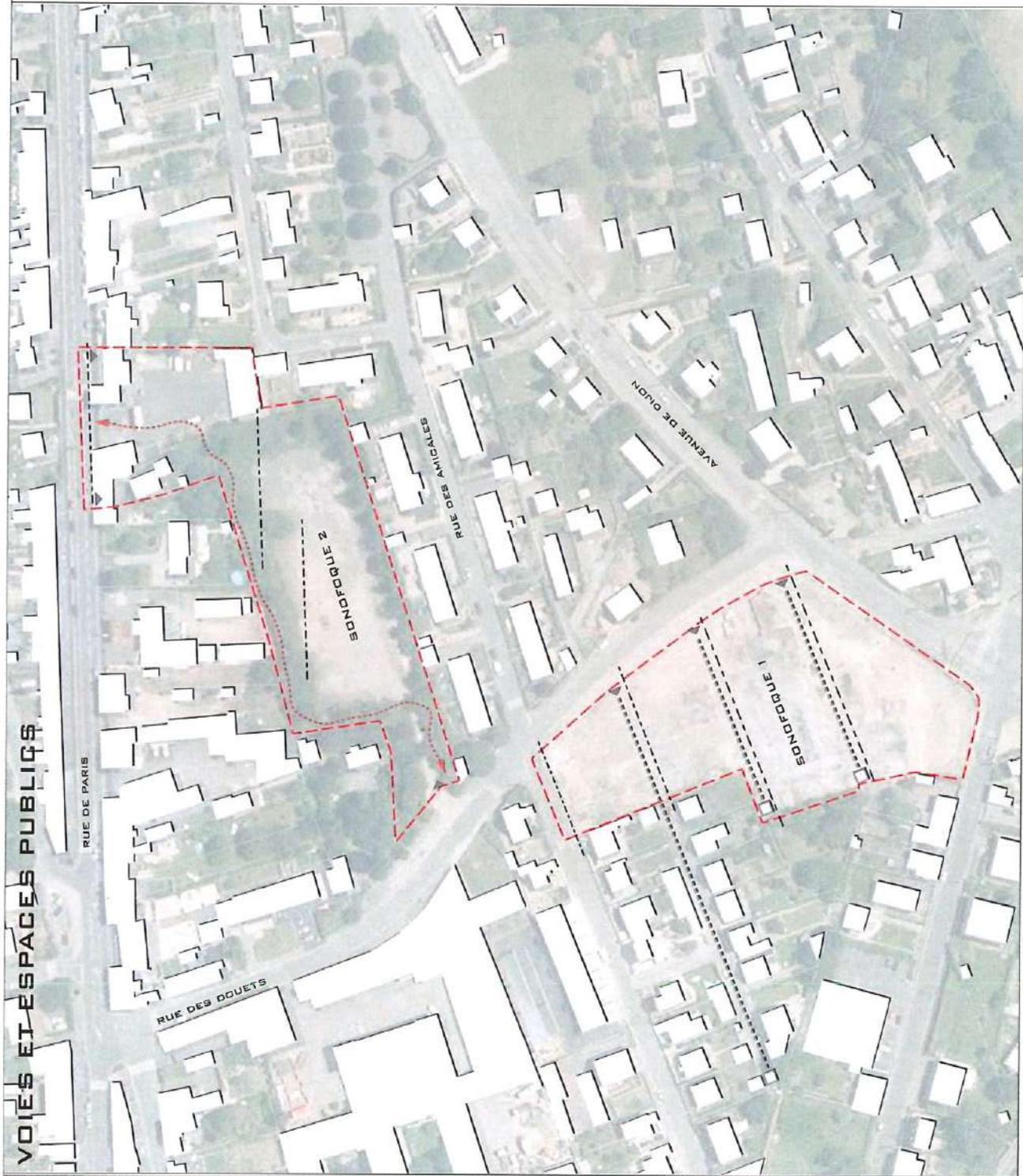
L'accès aux deux sites Sonofoque 1 et 2 s'effectuera principalement depuis la rue des Douets. Seul le programme d'habitat envisagé sur la partie nord de Sonofoque 2 pourra s'effectuer depuis la rue de Paris grâce à un passage sous porche par exemple.

En fonction du programme, deux types de stationnement pourront être envisagés : stationnement à la parcelle ou stationnement déporté (stationnement collectif résidentiel).

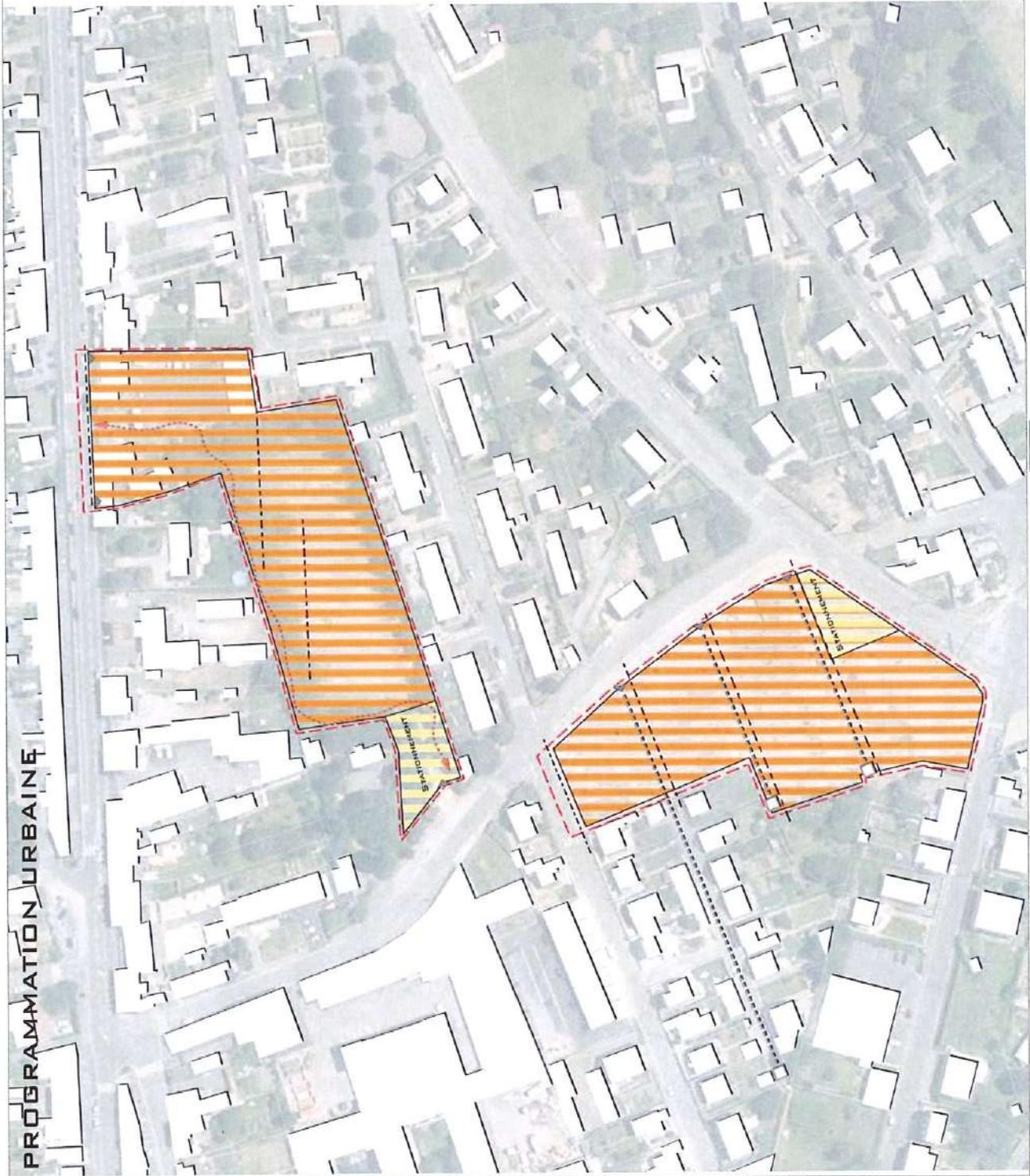
Enfin, un cheminement piéton sera aménagé de manière à relier la rue des Douets et l'avenue de Paris.

b) Le programme d'aménagement et de construction

- Démolition des derniers bâtiments,
- 50 logements de type maison de ville, habitat en bande...

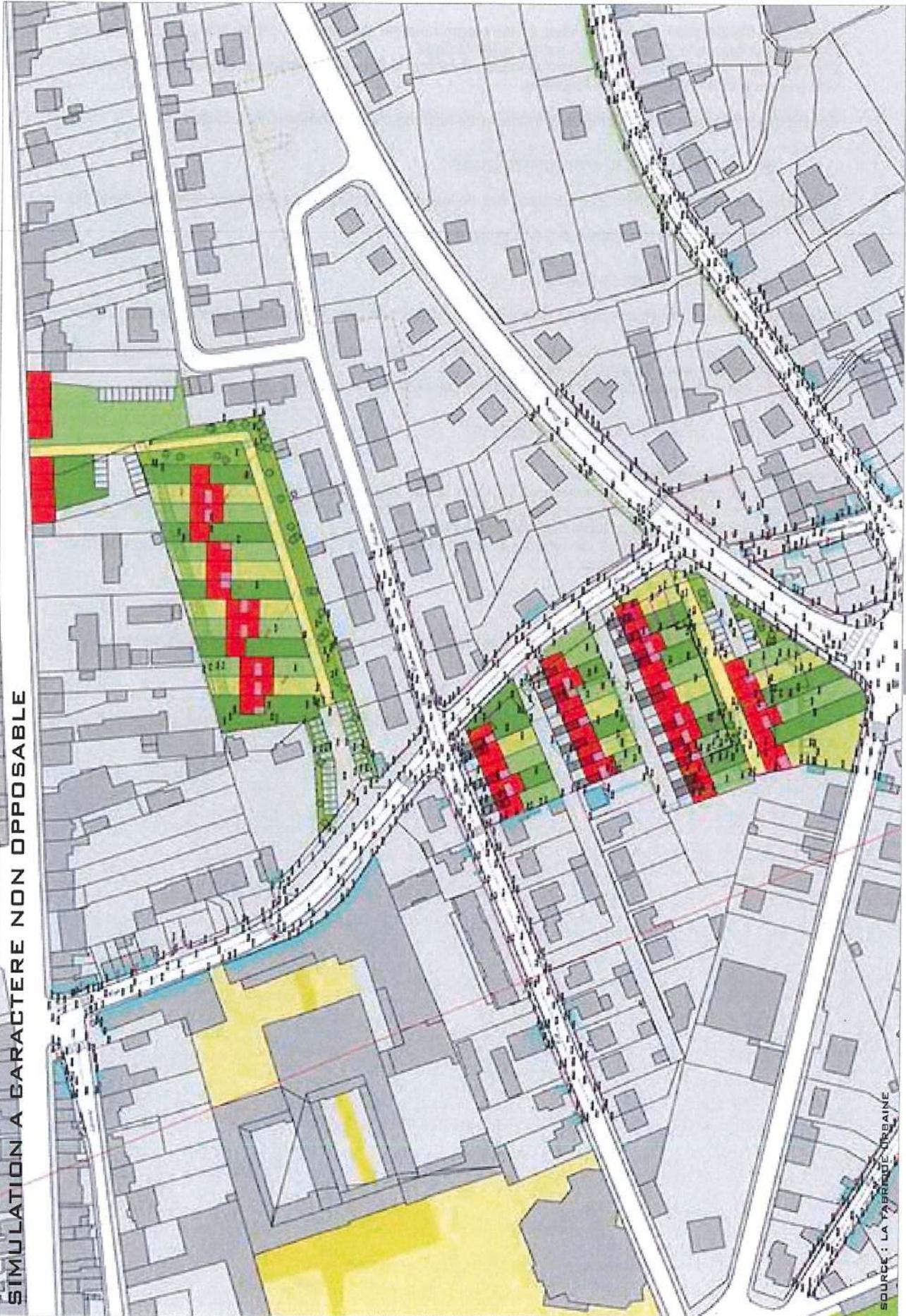


	Cadastré
	Périmètre opérationnel
	Périmètre de réflexion/stratégique
1. Affectation à créer / favoriser / conforter	
	Habitat collectif à créer
	Habitat intermédiaire à créer
	Activités économiques à réorganiser
	Équipement public à créer
2. Desserte et déplacements	
	Liaison viaire existante
	Liaison viaire principale à créer
	Liaison viaire secondaire à créer (desserte résidentielle)
	Liaison douce à créer
	Passerelle à aménager
	Carrefour à aménager
	Giratoire à supprimer
	Avenue « urbaine » à aménager
	Vole à élargir
	Double sens de circulation
	Sens unique de circulation à maintenir ou à créer
	Accès à l'opération
3. Espace public, ambiance urbaine et paysage	
	Espace public à dominante minérale à réaménager
	Principe d'alignement du bâti
	Espace public végétal à aménager
	Espace à renaturer
	Continuum d'espaces naturels/continuité écologique à restaurer
	Perspective à amplifier
	Ouverture à valoriser et/ou à aménager
	Porosité visuelle et fonctionnelle à renforcer



- PROGRAMMATION URBAINE**
- Cadastre
 - Périmètre opérationnel
 - Périmètre de réflexion/stratégique
 - 1. Affectation à créer / favoriser / conforter
 - Habitat collectif à créer
 - Habitat intermédiaire à créer
 - Activités économiques à réorganiser
 - Equipement public à créer
 - 2. Desserte et déplacements
 - Liaison viaire existante
 - Liaison viaire principale à créer
 - Liaison viaire secondaire à créer (desserte résidentielle)
 - Liaison douce à créer
 - Passerelle à aménager
 - Carrefour à aménager
 - Giratoire à supprimer
 - Avenue « urbaine » à aménager
 - Voie à élargir
 - Double sens de circulation
 - Sens unique de circulation à maintenir ou à créer
 - Accès à l'opération
 - 3. Espace public, ambiance urbaine et paysage
 - Espace public à dominante minérale à réaménager
 - Principe d'alignement du bâti
 - Espace public végétal à aménager
 - Espace à renaturer
 - Continuum d'espaces naturels/continuité écologique à restaurer
 - Perspective à amplifier
 - Ouverture à valoriser et/ou à aménager
 - Porosité visuelle et fonctionnelle à renforcer

SIMULATION A CARACTERE NON OPPOSABLE



SOURCE : LA GRANDE URBAINE

3.5.6) L'îlot « Monsieur Bricolage »

Le secteur d'orientation d'aménagement et de programmation est situé en centre ville, entre la rue de Domfront, la rue de la Chaussée et la rue de la République.
C'est un cœur d'îlot à vocation commerciale dans un secteur qui forme la transition entre le tissu de centre ville (reconstruction) et le tissu de faubourg.

Cet îlot doit conserver une pluralité de fonctions urbaines: logements, commerces, activités.

a) Objectifs démographiques :

- Accueillir une pluralité de ménages par une offre de logements variée, composée de maisons de ville et de logements collectifs.
- Programmation indicative: 6 à 8 maisons de ville.

b) Objectifs urbains :

- Compléter l'offre commerciale du centre ville en créant des surfaces commerciales ou de services en rez-de-chaussée;
- Inscrire le projet dans la continuité du tissu urbain existant : hauteur, gabarit, façade... et créer une nouvelle offre de logements dans le centre ville ;
- Améliorer l'offre de stationnement à l'extrémité du linéaire commerçant du centre ville de Flers ;

c) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

- Créer une rue permettant la traversée de l'îlot entre la rue de Domfront et la rue de la Chaussée ;
- Implanter les bâtiments à l'alignement et inscrire les logements dans le vocabulaire urbain qui les environne : hauteur, gabarit, ordonnancement des façades...
- Inscrire le projet dans le projet de réaménagement de la place du 14-juillet, en créant une circulation à sens unique entrant depuis la place.

Traitement des espaces publics

- Créer un espace central paysagé. Il pourra regrouper du stationnement et / ou des espaces de loisirs...

Orientations paysagères :

- Maintenir dans le cœur d'îlot des espaces libres et/ou plantés à usage privé ou collectif, permettant aux logements collectifs de disposer d'espaces verts.



FLERS
M. BRICOLAGE

Topographie
Cadastré

1. Affectation à créer / favoriser / conforter

- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux : piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Haie bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer/préserver, zone humide

Orplus

3.6. Flers: secteurs d'extension urbaine

3.6.1) La Trigale

Le secteur d'orientation d'aménagement est formé d'une parcelle située le long de la route d'Athis (RD 25), axe d'entrée d'agglomération depuis la RD 962 (rocade). Ce secteur se trouve dans le hameau du Filtroquet, situé à la sortie de l'agglomération de Flers. Il représente une surface de 2.10 ha.

a) Objectifs démographiques

Ce secteur a une vocation principale d'accueil de logements individuels, dont les hauteurs maximales sont R+1+Combles.

L'aménagement de la zone permettra la création de 20 maisons individuelles minimum; le projet pourra prévoir des logements accolés.

b) Dispositions qualitatives

Composition urbaine

le projet sera desservi par un accès principal depuis la RD 25. Les conditions d'aménagement du carrefour devront être étudiées et tenir compte des difficultés de circulation, dans un objectif de sécurité à la fois des piétons et des véhicules motorisés.

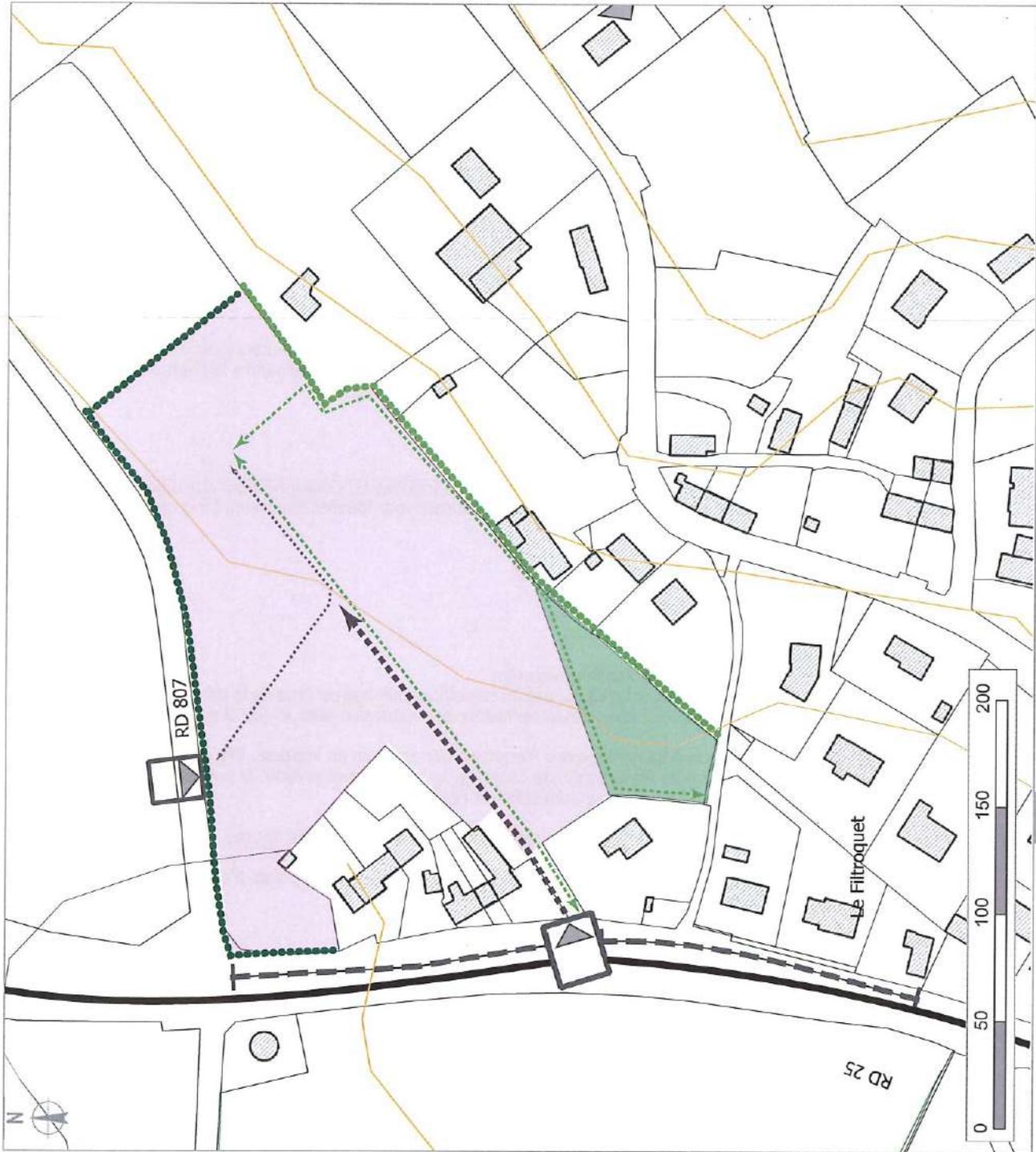
Une entrée/sortie secondaire sera aménagée le long de la rue de la fontaine aux loups (RD807).

Traitement des espace publics

- Créer une circulation piétonnière le long de la voie d'accès et sur le pourtour sud de la zone AU.
- La RD 25 fera l'objet d'aménagements afin de lui conférer un caractère urbain. Le point d'apport volontaire pourra être repensé en lien avec le réaménagement de la RD 25.

Orientations paysagères :

- Construire une transition entre l'espace naturel et l'espace urbanisé par la mise en place de haie de haut jet et la conservation des haies existantes, notamment au sud de la zone AU. Celles ci ont pour objectifs de protéger les habitations des nuisances sonores et visuelles de la RD 962 et de créer un écran végétal pour éviter la confrontation trop brutale entre espace agricole et espace urbanisé.
- Un espace vert utile pour la gestion des eaux pluviales au sud du secteur sera conservé et renforcé le cas échéant.



FLERS
La Trigale

Topographie
Cadastré

1. Affectation à créer / favoriser / conforter

- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux : piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Haut bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Vergers, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer / préserver, zone humide

Orpus

3.6.2) La Route d'Athis

Le secteur d'orientation d'aménagement est formé de deux entités distinctes situées en arrière de la route d'Athis, axe d'entrée d'agglomération depuis la RD 962. Ces deux secteurs se trouvent à la charnière entre le plateau et la vallée de la Vère. Ils offrent donc des panoramas sur le pôle urbain et plus généralement la vallée de la Vère.

Les secteurs viennent en appui d'opérations de lotissements des années 70 et 80, qui ont pris la forme de poches d'urbanisation le long d'un axe linéaire. Il s'agit de créer une épaisseur sur cet axe et de relier les entités les unes aux autres. Les surfaces des secteurs 1 et 2 sont respectivement de 1.3 ha et 1.56 ha.

a) Objectifs démographiques

Secteur 1

Ce secteur a une vocation principale d'accueil de logements individuels, dont les hauteurs maximales sont R+1+Combles. Conformément aux objectifs du PADD, l'aménagement de la zone permettra la création de 20 maisons individuelles minimum. Le projet pourra prévoir des logements accolés.

Secteur 2

Ce secteur a une vocation d'accueil d'une opération d'ensemble de logements. Conformément aux objectifs du PADD, l'aménagement de la zone permettra la création de 25 maisons individuelles minimum. Le projet pourra prévoir des logements accolés.

b) Dispositions qualitatives

Composition urbaine

- Accrocher l'urbanisation future sur l'urbanisation existante:

- le secteur 1 sera desservi depuis la RD 25, par un carrefour aménagé au droit de la bifurcation RD25-RD 259. La voie se terminera en impasse mais devra permettre son extension vers le sud si un projet devait avoir lieu un jour sur ce secteur.

- Le secteur 2 sera desservi depuis l'allée des Pierrettes, par une voie en impasse. Elle débouchera sur une sente piétonnière qui se prolongera en direction du camping. Le projet devra prévoir la possibilité à terme de relier le secteur 1 par une voie de desserte, en direction de l'est.

Pour favoriser les déplacements alternatifs, ces voies seront doublées de circulations douces.

Pour éviter des aires de retournement surdimensionnées, les projets prévoieront des points d'apport volontaires en entrée d'opération pour la collecte des déchets.

Les accès aux parcelles agricoles seront maintenus, le cas échéant.

Objectifs environnementaux et paysager :

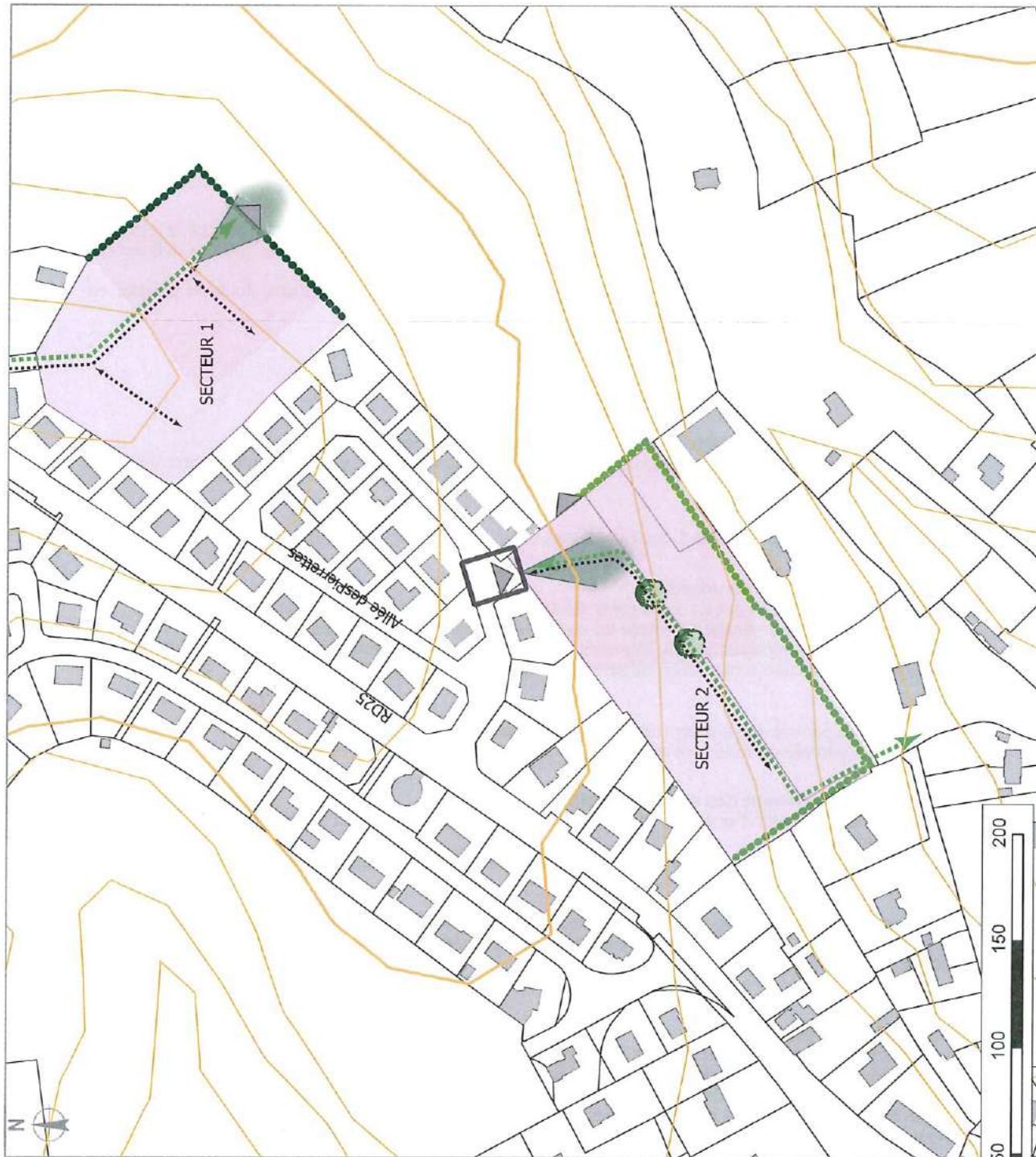
- construire une transition entre la vallée et l'espace urbanisé: les clotures au contact de l'espace agricoles seront végétales.

- Maintenir des ouvertures sur la vallée: chacun des projets comportera un cône de vue significatif depuis l'espace public sur la vallée de la Vère.

- Favoriser la gestion des eaux pluviales par des équipements alternatifs ;

- Dans le secteur 2, les arbres et haies existants seront conservés au maximum;

Compte-tenu de la topographie des sites, l'implantation des maisons respectera les orientations générales.



FLERS
Route d'Athis

Topographie
Cadastre

1. Affectation à créer / favoriser / conforter

- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux: piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Haie bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer/ préserver, zone humide

3.6.3) La route de Ger

Le périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation est :

- bordé au nord-ouest par la vallée du Hariel, espace naturel non urbanisé, qui forme la limite nord-ouest de l'urbanisation de Flers (limite communale).
- situé le long de la route de Ger (RD 25).

Il forme une entrée de ville peu qualifiée, le long d'un axe linéaire et au caractère routier. La route de Ger est bordée par un front disparate de maisons individuelles hétérogènes.

Les orientations d'aménagement et de programmation portent sur deux secteurs distincts et visent à structurer l'axe d'entrée de ville (RD 25, route de Ger) en créant un rythme et des séquences définies qui lui confèrent un caractère urbain ;

L'urbanisation de ces deux secteurs vise également à favoriser l'émergence d'une nouvelle polarité en permettant l'urbanisation en épaisseur depuis cet axe.

Le «secteur 1» représente une surface de 0,9 ha; le «secteur 2» 1,12 ha.

a) Objectifs démographiques et d'habitat :

Accueillir une pluralité de ménages par une offre de logements variée ;
L'ensemble des deux secteurs a vocation à accueillir 16 maisons individuelles et 35 logements intermédiaires ou collectifs minimum.

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

Le secteur 1 sera desservi par un axe à créer reliant la rue du Pont des Racines à la rue des Oisillons;

Un espace public sera aménagé à l'entrée du secteur depuis la rue des Oisillons.

Les logements intermédiaires seront desservis par des impasses qui permettront des cônes de vue sur la vallée du Hariel. Aucune construction ne sera implantée dans ces cônes de vue.

Le secteur 2:

Il sera desservi par une rue à créer reliant la RD 25 à l'allée Jacques-Brel.

Un accès à la parcelle agricole sera maintenu.

Principes de traitement des espaces publics

- aménager la RD 25 afin d'améliorer son fonctionnement urbain, notamment au droit de l'école et de l'allée Jacques-Brel;

- créer un parvis sur l'espace disponible au droit de l'école et de l'allée Jacques Brel conférant un caractère urbain à cet axe.

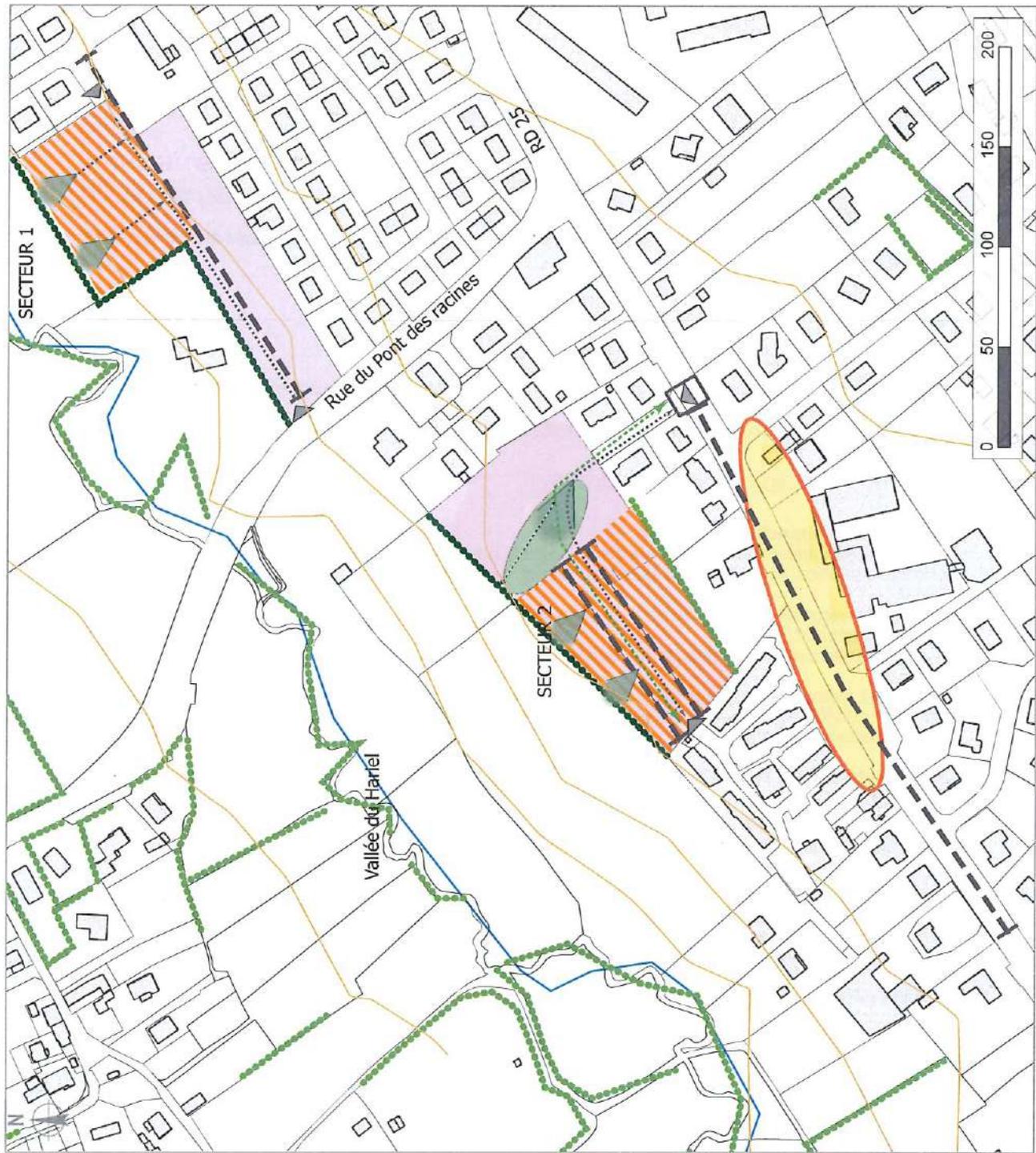
Les logements proposés sur le secteur 2 porteront une attention particulière à la cohérence avec l'opération de logements Allée Jacques-Brel : continuité des hauteurs, des alignements et des gabarits... les espaces publics auront le même caractère résidentiel.

Orientations paysagères

Sur les deux secteurs, le projet prendra en compte la problématique spécifique de la limite d'urbanisation avec la vallée du Hariel et les relations entre les deux espaces. Il proposera à chaque fois:

- le maintien d'une ouverture visuelle sur le Hariel à travers un espace vert collectif
- la perméabilité de la frange bâtie : des vues devront être maintenues vers la vallée.

Chaque secteur comprendra donc un espace vert collectif donnant sur la vallée.



FLERS
Route de GER

Topographie
Cadastré

1. Affectation à créer / favoriser / conforter

- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux : piétons, cycles...
- Carre/bours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Halle bocagère à préserver
- Franges et listères à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer/préserver, zone humide

3.6.4) La Fournière

Le secteur d'orientations d'aménagement constitue une parcelle de 9,8 ha dans le tissu urbain constitué de Flers. Il jouxte une opération de logements accolés et en constitue l'extension.

Le secteur est délimité :

- au sud par la rue Vander-Gucht,
- à l'ouest par la rue Minière et un lotissement en impasse,
- au nord par une opération récente de logements accolés et une zone d'activités en façade de la rue de Domfront (RD 462),
- à l'est, le périmètre bute sur le fond des jardins des maisons individuelles dont la façade se trouve rue de la Fournière.

L'urbanisation de ce secteur s'inscrit dans le prolongement de l'opération réalisée.

a) Objectifs démographiques et d'habitat :

Accueillir une pluralité de ménages par une offre de logements variée mêlant maisons individuelles, maisons accolées et petit collectif.

Le projet prendra en compte les objectifs de densité de 25 logements/ha (brute)

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

Un axe principal dessert l'ensemble de la zone. Il relie la rue Pierre Vander-Gucht à l'opération déjà réalisée. Sur cet axe principal se greffent des axes secondaires, de desserte locale.

Aucun accès secondaire ne débouchera sur les axes existant au sud et à l'ouest: la circulation sera gérée par l'axe structurant à créer.

Un axe secondaire débouchera sur la rue de la Fournière.

Des liaisons piétonnières se grefferont sur les voies à créer et les voies piétonnières existantes, dans un objectif de cohérence et de maillage des déplacements piétonniers. Le chemin rural sera conservé. Aucun accès individuel n'y sera possible.

La zone verte centrale permet de gérer les eaux pluviales et un espace collectif de loisirs et de promenade.

Principes de traitement des espaces publics

L'aménagement de l'axe principal reprendra les principes d'aménagement du tronçon déjà réalisé.

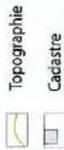
Orientations paysagères

Sur les deux secteurs, le projet prendra en compte la problématique spécifique de la limite d'urbanisation avec le ruisseau de Blanche Lande: la frange sud du quartier sera plantée d'une haie d'arbres de haut jet. Des clôtures végétalisées seront également plantées en bordure des maisons déjà existantes.

Les haies existantes seront conservées chaque fois que cela est possible.

FLERS

La Fournière



1. Affectation à créer / favoriser / conforter

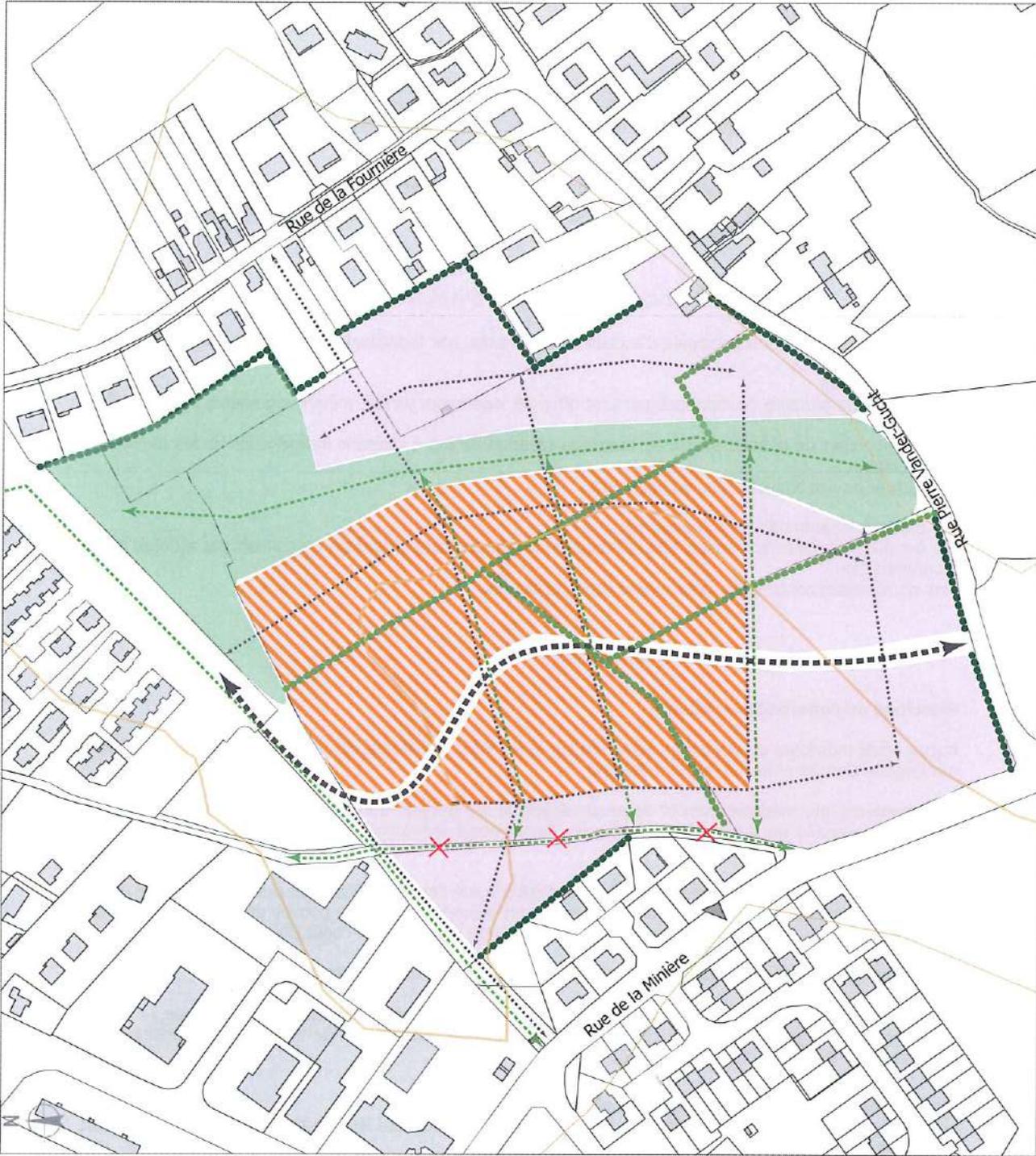
- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux : piétons, cyclés...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Halle bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de halle bocagère de haut jet
- Verger, arbre remarquable / Alignement : à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer/ préserver, zone humide



3.6.5) Le secteur de l'hôpital

Le secteur d'orientations d'aménagement et de programmation est situé à l'Est de Flers et jouxte l'hôpital. Le secteur est délimité au nord par la RD 924, axe de transit Vire-Flers-Argentan, en sortie d'agglomération, au sud par la rue Eugène-Garnier (RD 118) et l'hôpital, à l'est par l'espace naturel et à l'ouest par le tissu urbain de Flers.

Le secteur représente une superficie de 1.6 ha, scindé en deux parties, la première, au nord, représentant 7800m² et la seconde plus au sud, 8200m². Il s'inscrit dans une pente relativement forte, sur un coteau de la vallée de la Vère, orienté sud et ouest.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

Ce secteur a une vocation principale d'accueil de logements, soit individuels soit accolés, dont les hauteurs maximales sont R+2.

Les objectifs sont :

- Accueillir une pluralité de ménages par une offre de logements variée, mêlant logements intermédiaires et individuels ;
- l'aménagement de la zone pourra permettre la création de 4 à 6 maisons individuelles et des logements intermédiaires ;
- le secteur pourra accueillir des équipements.

Ces objectifs quantitatifs sont justifiés par :

- le fait que le secteur soit susceptible d'accueillir des équipements, dont on ne connaît pas aujourd'hui la programmation ;
- les nombreuses contraintes, notamment topographiques.

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

Aucun accès individuel ou groupé ne sera créé sur la RD 924. L'ensemble du secteur sera desservi depuis la rue Eugène-Garnier et la rue Bernard-Palissy.

Les logements intermédiaires seront desservis depuis la rue Eugène-Garnier. Les logements intermédiaires auront des accès et un stationnement groupés. Aucun accès individuel sur la rue Eugène-Garnier ne sera possible pour ces logements.

Le secteur de maisons individuelles sera desservi depuis la rue Bernard-Palissy, par des accès groupés et/ ou individuels. La création d'un accès pour des parcelles en second rideau devra pouvoir être poursuivi à terme, le cas échéant, pour l'urbanisation des parcelles encore non urbanisée en cœur d'îlot.

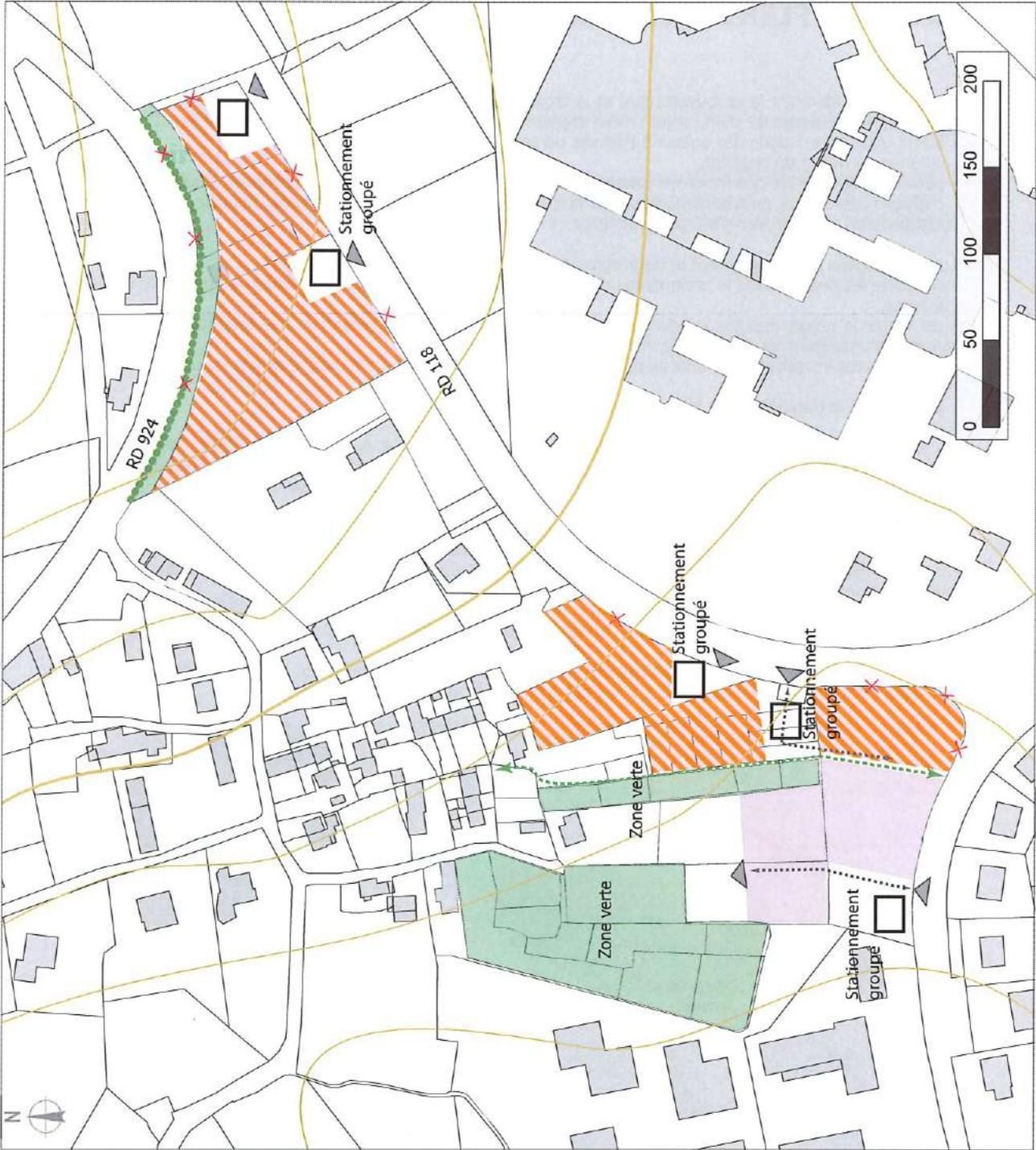
Un cheminement piétonnier sera maintenu entre «La Fouquerie» et la rue Bernard-Palissy.

Compte tenu de la topographie, le projet précisera la prise en compte des orientations générales.

Par ailleurs, le projet prévoira une zone tampon au nord de la zone afin de limiter les nuisances et les dangers liés à la circulation sur la RD 924.

Gestion des ruissellements des eaux pluviales

Le projet précisera le mode de gestion des eaux pluviales et favorisera leur gestion sur un mode alternatif: infiltration, gestion à la parcelle...



FLERS Sector de l'hôpital

Topographie
Cadastré

- Affectation à créer / favoriser / conforter**
 - Habitat individuel
 - Habitat intermédiaire (ou collectif)
 - Activités
 - Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
 - Principe de localisation d'un équipement
- Desserte et déplacements**
 - Voie interquartier
 - Voie structurante
 - Voie de desserte
 - Déplacements doux : piétons, cycles...
 - Carrefours à aménager
 - Accès de l'opération
 - Accès agricole à maintenir
 - Accès individuels groupés obligatoires
 - Aucun accès individuel autorisé
- Traitement paysagers et ambiances urbaines**
 - Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
 - Espace public à requalifier / aménager / traiter
 - Cône de vue à maintenir / créer
 - Halle bocagère à préserver
 - Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de halle bocagère de haut jet
 - Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
 - Espace paysager et/ou collectif à créer/ préserver, zone humide

Opus

3.7. FLERS : projet sud

La volonté de favoriser le renouvellement et la croissance démographique du pôle urbain dans le cadre du PLUI favorise l'émergence d'un projet urbain important au sud du tissu urbain constitué de Flers. Ce projet s'inscrit par ailleurs dans des enjeux à l'échelle de son territoire:

- favoriser la mixité de l'habitat;
- permettre la diversité des fonctions urbaines: habitat, commerces de proximité, services, équipements...)
- maîtriser les enjeux environnementaux du projet en protégeant l'environnement: maîtrise des eaux de ruissellement, conservation des zones humides...)

Les orientations d'aménagement et de programmation ont également pour objectifs:

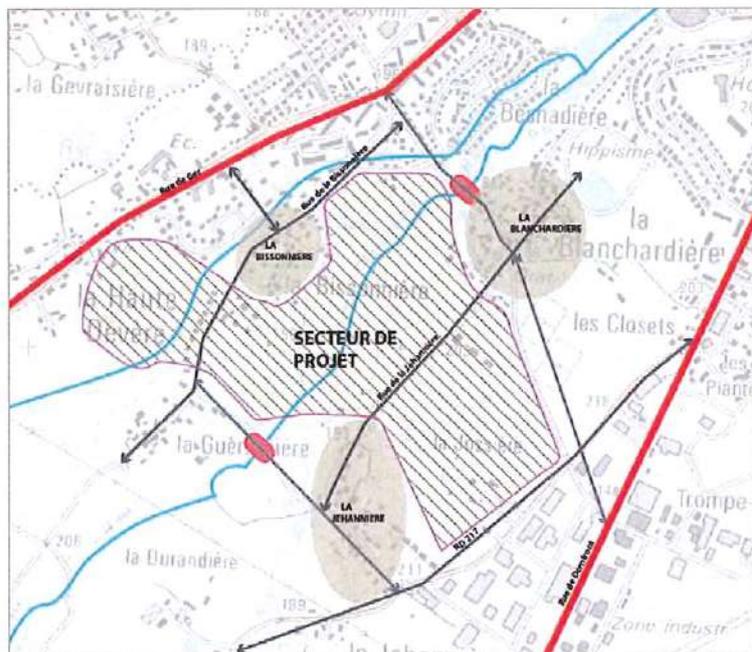
- d'inscrire les projets dans le prolongement de l'urbanisation existante pour constituer un ensemble urbain cohérent;
- de limiter le report des flux de circulation sur les axes existants en créant un axe interquartier, tout en reliant et complétant les dessertes existantes;
- de structurer les circulations douces par l'aménagement d'une trame alternative aux voies pour véhicules motorisés.
- de valoriser la trame verte et bleue de part et d'autre du Plancaïon.

Ce secteur est aujourd'hui constitué d'une urbanisation discontinue de hameaux anciens, lotissements récents et d'urbanisation linéaire le long des axes de communication, entrecoupés par des fonds de vallées humides et des secteurs à vocation agricole. Le secteur se caractérise donc par des poches de maisons individuelles sans structuration urbaine.

Par ailleurs, ce secteur souffre d'un enclavement relatif. Sa desserte est en effet contrainte par la géographie du sud de Flers: le secteur est drainé par plusieurs affluents de la Vère, qui constituent des fonds de vallée humides, orientés sud-ouest / nord-est.

Les axes de circulation se sont historiquement constitués parallèlement à ces fonds de vallée et ne permettent pas leur traversée. Les voies de circulation existantes sont orientées sud-ouest / nord-est et drainent les flux automobiles vers le centre ville.

Ainsi, deux voies seulement permettent de relier la route de Ger et la Route de Domfront, dont l'une seulement par un itinéraire direct. Ces voies ont par ailleurs une vocation résidentielle.



Rue de la Blanchardière



Vue depuis la RD 217

Enfin, l'ensemble du secteur s'inscrit dans un cadre naturel préservé: le relief permet des vues lointaines, sans contraindre les aménagements. La structure bocagère a été maintenue. Les voies et les parcelles sont donc bordées de haies de haut jet qui créent un cadre de qualité.

Le projet prévoit sur l'ensemble de ce secteur 34 ha de zones à urbaniser, qui ont fait l'objet d'un phasage et de schémas d'aménagement.

Le projet urbain tel qu'il a été conçu répond à des objectifs à plusieurs échelles:

- à l'échelle de la CAPF, structurer le développement du pôle urbain de l'intercommunalité par un projet urbain d'envergure et cohérent;
- à l'échelle de la ville de Flers, structurer le sud du pôle urbain de Flers;
- à l'échelle du secteur, créer une urbanisation qualitative et renouvelant l'attractivité du pôle urbain;

Ainsi, le projet est structuré par le développement d'un axe interquartier, reliant la Route de Ger (rue du Mont-Saint-Michel), à l'ouest, avec la route de Domfront, à l'est. Cet axe orienté nord-ouest/ sud-est permet de structurer l'ensemble du projet d'urbanisation et crée, à l'échelle du sud du pôle urbain, une nouvelle possibilité de traverser le fond de vallée et relier les extrémités du pôle urbain, sans passer par la gare ni le centre ville.

Cet axe interquartier permet également de hiérarchiser la circulation au sud du centre ville, et de desservir les zones à urbaniser sans report de trafic sur les voies existantes.

Le projet prévoit enfin de conserver les fonds de vallées humides et de les mettre en valeur, notamment dans le cadre de circulations douces en direction du centre ville et de la mise en valeur de la trame verte et bleue.

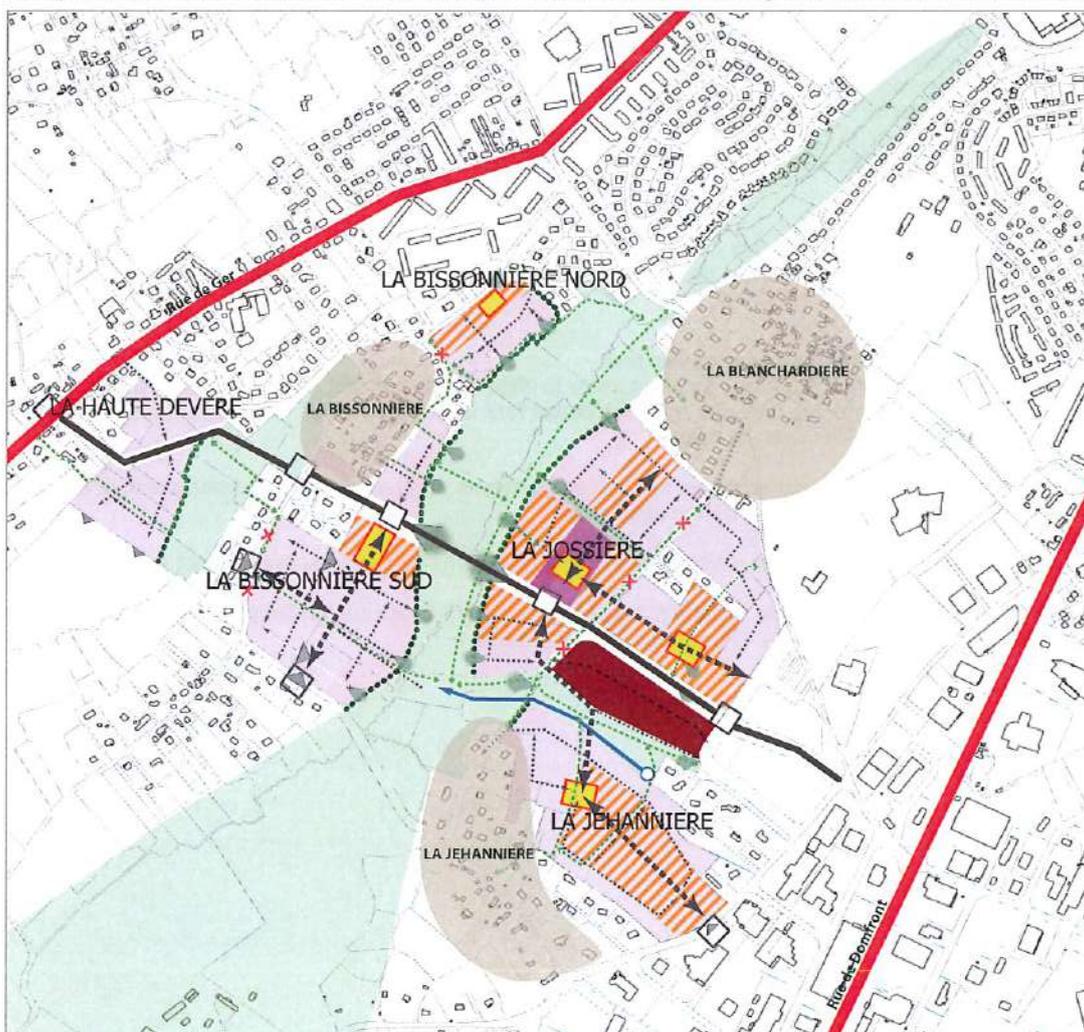
Dans un souci d'opérationnalité et de faisabilité des projets, le projet urbain est divisé en plusieurs secteurs d'OAP, dont l'achèvement concourt à la mise en place de ce projet d'ensemble.

Trois secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation sont situés le long de la rue de la Bissonnière:

- d'abord, une zone 1AU de 1.7 ha au carrefour de la rue Désiré-Pilot et de la rue de la Bissonnière, dénommée Bissonnière Nord;
- ensuite, un secteur de 8.3 ha divisé en deux zones principales:
 - le long de la rue de la Bissonnière, un premier secteur 1AU d'une surface de 2.6 ha, immédiatement urbanisable.
 - à l'arrière de la rue de la Bissonnière, un secteur de 5.7 ha zoné 1AU.

A l'arrière de la Route de Ger, le secteur a été dénommé La Haute Devère. Compte tenu de sa localisation et des possibilités de desserte existante, il est en zone 2AU.

Enfin, entre la route de Domfront et le Plancaïon, deux secteurs ont été distingués: la Jossière et la Jehannière.



3.7.1) La Bissonnière « nord »

Le secteur est constitué d'une zone 1AU de 1.7 ha, dans le tissu urbain constitué de Fiers. Elle est bordée

- au nord-ouest par la Rue de la Bissonnière
- au nord-est par la rue Désiré-Pilot
- au sud-est par la vallée du Piancaïon
- au sud-ouest par le hameau de la Bissonnière ;

a) Objectifs démographiques :

La vocation principale du secteur d'orientation d'aménagement et de programmation est d'accueillir des logements. Compte tenu de sa situation dans le tissu urbain constitué de l'agglomération, le projet comportera plusieurs types de logements : intermédiaires/ collectif et individuel.

- La hauteur des maisons individuelles ne peut excéder R+1+Combles.
- L'aménagement de la zone permettra la création de :
 - 18 maisons individuelles maximum, en cœur d'îlot
 - 30 logements collectifs ou intermédiaires minimum sur la façade sur rue (sur une surface d'environ 7000m²).

La densité (brute) sur l'ensemble du projet doit être de plus de 25 logements /ha.

b) Dispositions qualitatives :

Composition urbaine :

La desserte de la zone sera assurée par la création d'une voie résidentielle centrale, partant de la rue de la Bissonnière et débouchant en face de l'impasse Désiré-Pilot. Si nécessaires, des impasses desserviront les maisons individuelles en cœur d'îlot.

Ces impasses devront nécessairement déboucher:

- soit sur des cônes de vues sur le fond de vallée
- soit sur le chemin de la Bissonnière, maintenu en voie piétonnière.

Pour autant, aucun accès individuel n'est autorisé sur le chemin de la Bissonnière.

Traitement des espaces publics

Le cœur d'îlot pourra le cas échéant devenir un espace public ouvert, à vocation de loisirs et de récréation: aire de jeux pour enfant...

Objectifs environnementaux et paysagers

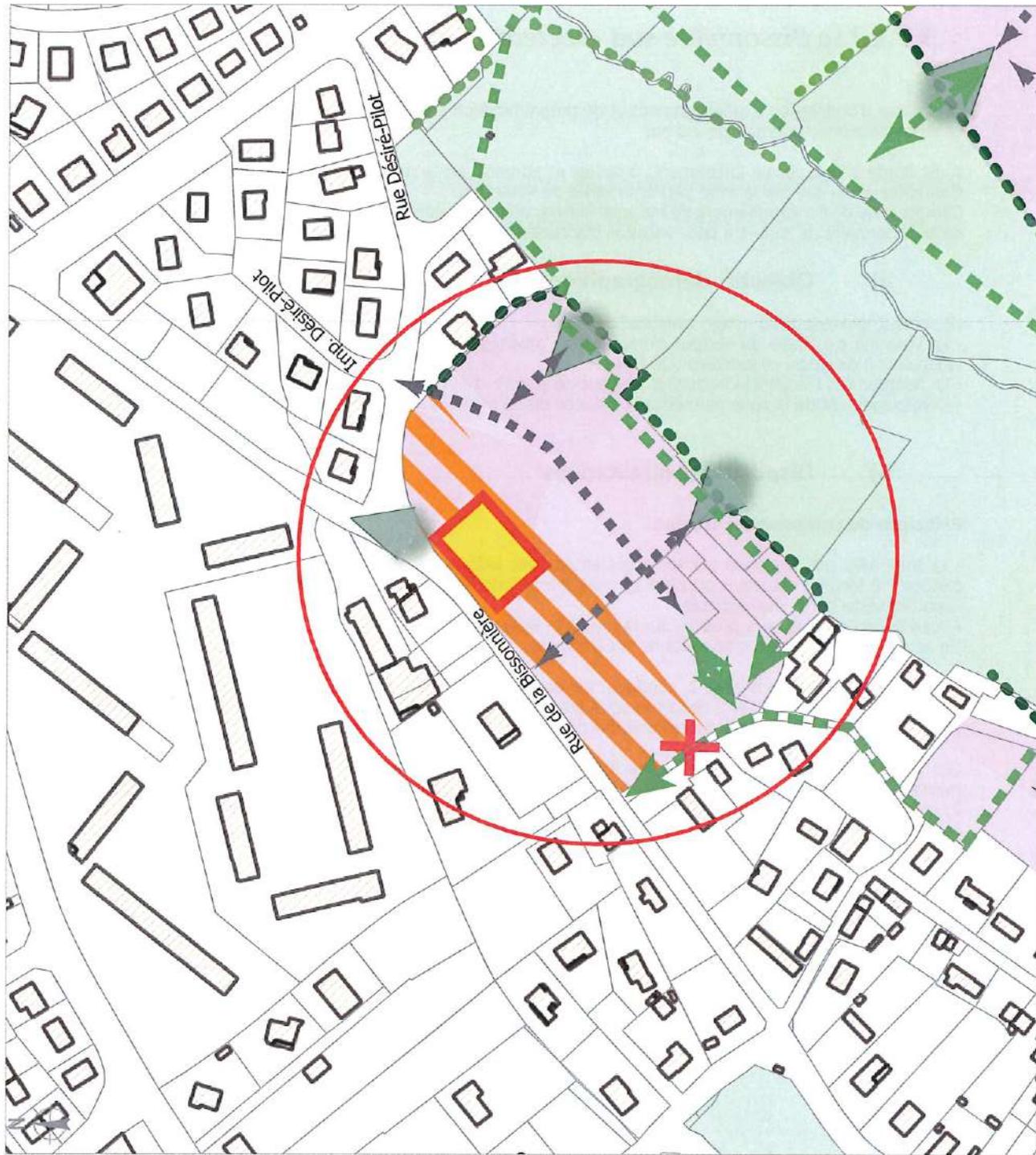
- Conserver un cœur d'îlot paysager, qui conservera le cône de vue existant depuis la rue de la Bissonnière.
- Conserver des cônes de vue dans les impasses desservant les logements individuels. Aucune construction ne sera implantée dans ces axes de vues.

- Favoriser la gestion des eaux pluviales par des équipements alternatifs, implantés par exemple en limite d'urbanisation, afin de former une frange qualitative.

- Maintenir autant que possible les arbres et haies existants sur le site.

- Aucun accès voiture individuel n'est autorisé sur les chemins piétonniers, notamment le chemin de la Bissonnière.

- Entre l'espace naturel (fond de vallée) et l'espace urbanisé, les clôtures en limite de parcelle seront des haies végétales, afin de favoriser la transition entre les milieux.



FLERS
La Bissonnière nord

Topographie
Cadastre

1. Affectation à créer / favoriser / conforter

- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux : piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Halle bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer/préserver, zone humide

Orpus

3.7.2.) La Bissonnière sud - secteur 1- zone 1au

Le secteur d'orientation d'aménagement et de programmation est situé le long de la rue de la Bissonnière et représente une superficie de 2.6 ha.

Il est bordé à l'est par un lotissement, à l'ouest et au nord par la rue de la Bissonnière et le chemin de la Guérinière et au sud par la zone 1AU et la vallée du Plancaïon.

Compte tenu de l'environnement de maisons individuelles et du caractère de desserte résidentielle de la rue de la Bissonnière, la zone 1 a pour vocation d'accueillir des logements individuels.

a) Objectifs démographiques

Le secteur jouxte le tissu urbain constitué de Flers.

- La vocation principale du secteur d'orientation d'aménagement et de programmation est d'accueillir des logements individuels en extension de Flers;

- La hauteur des maisons individuelles ne peut excéder R+1+Combles.

- L'aménagement de la zone permettra la création de 35 maisons individuelles minimum.

b) Dispositions qualitatives

Principes de composition urbaine

- la zone 1AU est desservie par un accès structurant unique depuis la rue de la Bissonnière. Une voie piétonnière longera cet accès principal et rejoindra le fond de vallée, la voie douce reliant le centre ville et la coulée verte sur la rive opposée.

Aucun autre accès ne sera possible sur la rue de la Bissonnière.

Un accès secondaire sera créé route de la Guérinière.

A terme, la desserte de la zone 2, contigüe, par une voie directement reliée à l'axe interquartier permettra à l'ensemble des zones 1 et 2 de la rue de la Bissonnière de rejoindre cet axe sans emprunter la rue de la Bissonnière. Celle-ci retrouvera alors une fonction de desserte locale.

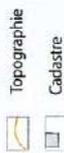
Ces axes structurants déterminent des îlots desservis par des voies résidentielles qui permettront un maillage fin. Les voies résidentielles devront prévoir leur extension en prévision de l'urbanisation du secteur 2, contigü. Dans l'attente de cette urbanisation, les voies déboucheront sur des cônes de vue et aucune construction n'y sera implantée pour permettre leur prolongement.

Objectifs environnementaux et paysagers

Favoriser la gestion des eaux pluviales par des équipements alternatifs, implantés par exemple en limite d'urbanisation, afin de former une frange qualitative.

Maintenir autant que possible les arbres et haies existants sur le site.

FLERS La Bissonnière sud 1 (1AU)



- 1. Affectation à créer / favoriser / conforter**
- Habitat individuel
 - Habitat intermédiaire (ou collectif)
 - Activités
 - Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
 - Principe de localisation d'un équipement

- 2. Desserte et déplacements**
- Voie interquartier
 - Voie structurante
 - Voie de desserte
 - Déplacements doux : piétons, cycles...
 - Carrefours à aménager
 - Accès de l'opération
 - Accès agricole à maintenir
 - Accès individuels groupés obligatoires
 - Aucun accès individuel autorisé

- 3. Traitement paysagers et ambiances urbaines**
- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
 - Espace public à requalifier / aménager / traiter
 - Cône de vue à maintenir / créer
 - Haie bocagère à préserver
 - Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
 - Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
 - Espace paysager et/ou collectif à créer/préserver, zone humide



3.7.3) La Bissonnière sud secteur 2- zone 1au

Le secteur est situé rue de la Bissonnière, à l'arrière de la zone 1 et du hameau de la Bissonnière.
Il représente une surface de 5.7 ha.
Il a pour objectif de structurer le secteur de la Bissonnière dans le projet d'ensemble de la ville de Flers.

a) Objectifs démographiques

Le secteur jouxte le tissu urbain constitué de Flers.
La vocation principale du secteur d'orientation d'aménagement et de programmation est d'accueillir des logements individuels, intermédiaires ou collectifs en extension de Flers
La hauteur des maisons individuelles ne peut excéder R+1+Combles.

L'aménagement de la zone permettra la création de :
- 45 maisons individuelles et 20 à 30 logements intermédiaires au sud de l'axe interquartier minimum.
- 30 logements minimum au nord de l'axe interquartier.

b) Dispositions qualitatives

Principes de composition urbaine:

Le secteur Bissonnière 2 sera desservi:

- Au nord de l'axe interquartier, par une voie résidentielle;
- Au sud de l'axe interquartier, par un axe structurant qui rejoindra l'axe créé sur la zone «Bissonnière sud-secteur 1» puis la rue de la Guérinière.

Par ailleurs, le projet prévoira une liaison VL et piétonnière avec le Chemin de la Bissonnière, afin de permettre à cet hameau ancien, aujourd'hui desservi par une impasse, de fonctionner dans un schéma de circulation complet.

Cette liaison sera en double sens.

Les logements intermédiaires et collectifs seront implantés de part et d'autre de l'axe interquartier, pour le structurer sur le même modèle que la Jossière. Les logements individuels seront préférentiellement implantés à l'arrière de ce même axe.

Aucun logement n'aura d'accès direct sur l'axe inter quartier.

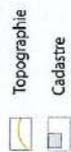
Objectifs environnementaux et paysagers

Le nouveau quartier va former une nouvelle frange de l'espace urbanisé.

- Le cas échéant, conserver des cônes de vue dans les impasses desservant les logements individuels. et donnant sur la vallée. Aucune construction ne sera implantée dans ces axes de vues.

- Favoriser la gestion des eaux pluviales par des équipements alternatifs, implantés par exemple en limite d'urbanisation, afin de former une frange qualitative.
- Maintenir autant que possible les arbres et haies existants sur le site.
- Aucun accès voiture ni individuel n'est autorisé sur les chemins piétonniers.
- Entre l'espace naturel (fond de vallée) et l'espace urbanisé, les clôtures en limite de parcelle seront des haies végétales, afin de favoriser la transition entre les milieux.

FLERS La Bissonnière sud 2 (1AU)



1. Affectation à créer / favoriser / conforter

- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux: piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Haie bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer/ préserver, zone humide



3.7.4) La Haute Devère

Le secteur en zone 2AU représente une superficie de 2,7ha. Il se trouve en arrière de la Route de Ger (rue du Mont-Saint-Michel). Il est délimité au nord ouest par l'urbanisation linéaire de la route de Ger et au nord-est par un lotissement. Ces deux formes urbaines offrent peu de perméabilité et de possibilité de création d'accès.

Il est également délimité, au sud, par une zone humide et un ruisseau.

L'ouverture de cette zone 2AU à l'urbanisation est conditionnée à la création d'axes de desserte depuis la route de Ger, dont l'axe interquartier.

a) Objectifs

Le secteur jouxte le tissu urbain constitué de Flers.

La vocation principale du secteur d'orientation d'aménagement et de programmation est d'accueillir des logements individuels, en extension de Flers.

La hauteur des maisons individuelles ne peut excéder R+1+Combles.

L'aménagement de la zone permettra la création de 35 maisons individuelles minimum. Ces maisons pourront être accolées.

La rive nord de l'axe Interquartier peut accueillir un équipement de proximité.

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine :

Le secteur est desservi depuis la route de Ger et l'axe interquartier, afin de ne pas créer un secteur en impasse.

Aucun logement n'aura d'accès direct sur l'axe Inter quartier.

Objectifs environnementaux et paysagers

Le nouveau quartier va former une nouvelle frange de l'espace urbanisé.

- Depuis la route de Ger, une circulation piétonnière rejoindra le fond de vallée. Cette circulation piétonnière formera la transition entre espace urbanisé et espace naturel/ agricole.

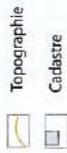
- Favoriser la gestion des eaux pluviales par des équipements alternatifs, implantés par exemple en limite d'urbanisation, afin de former une frange qualitative.

- Maintenir autant que possible les arbres et haies existants sur le site.

- Aucun accès individuel n'est autorisé sur les chemins piétonniers, notamment au sud.

- Entre l'espace agricole et l'espace urbanisé, les clôtures en limite de parcelle seront des haies végétales, afin de favoriser la transition entre les milieux.

FLERS La Haute Devèrè (2AU)



1. Affectation à créer / favoriser / conforter

- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux : piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de boug à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Haie bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Vergers, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer/préserver, zone humide



3.7.5) La Jehannière (Zone 1AU)

Le secteur de la Jehannière représente une superficie de 6,7 ha.
Il est délimité à l'ouest par la vallée du Plancaïon, au sud et à l'est par le hameau ancien de la Jehannière et la zone d'activités de Trompe-Souris.
Il est également bordé au nord par une coulée verte et la zone de la Jossière.

Il est desservi :

- à l'ouest par la rue de la Jehannière, dont la vocation à terme est de devenir un axe de déplacements doux structurant pour la zone.
- à l'est par la RD 217 (Flers - Saint-Clair-de-Malouze)

Il sera également desservi au nord par un axe structurant à créer (zone de la Jossière) qui rejoindra l'axe inter-quartier.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

Le secteur fait le lien entre le tissu ancien (hameau de la Jehannière) et la zone «à urbaniser» de la Jossière. La vocation principale du secteur d'orientation d'aménagement et de programmation est d'accueillir des logements individuels, intermédiaires et collectifs en extension de Flers. La hauteur des maisons individuelles ne peut excéder R+1+Combles.

Le projet prendra en compte les objectifs de densité de 25 logements/ha (densité brute).

b) Objectifs urbains

Le secteur de la Jehannière doit faire le lien entre les différents tissus qui l'environnent :

- au sud-ouest, le hameau de la Jehannière;
- au nord-est par une poche de maisons individuelles;
- au nord l'urbanisation de la Jossière.

c) Dispositions qualitatives

Principes de composition urbaine :

Le secteur est structuré par un axe principal qui relie la RD 217 à l'axe interquartier, via la zone de la Jossière. Cet axe principal est bordé de logements intermédiaires ou collectifs, qui composent une rue.

Des voies secondaires desservent les logements. Ces voies doivent être conçues dans une logique de fonctionnement unifié: les impasses seront évitées ou devront pouvoir être prolongées à terme. Afin d'y éviter les aires de retournement dimensionnées pour les véhicules de collecte de déchets, un point d'apport volontaire sera aménagé à l'entrée, le cas échéant, et le stationnement regroupé.

La rue de la Jehannière (tronçon existant) débouchera sur un axe de desserte résidentielle à créer; la voie existante sera utilisée pour la création d'une voie douce qui se prolongera sur l'ensemble de la Jossière, au-delà de l'axe interquartier.

Objectifs environnementaux et paysagers

Le nouveau quartier bordera la coulée verte qui reliera la Jossière au fond de vallée du Plancaïon.

- Depuis la rue de la Jehannière, le chemin rural existant sera prolongé de façon à rejoindre la coulée verte.
- Favoriser la gestion des eaux pluviales par des équipements alternatifs.
- Maintenir autant que possible les arbres et haies existants sur le site.
- Entre l'espace naturel et l'espace urbanisé, les clôtures en limite de parcelle seront des haies végétales, afin de favoriser la transition entre les milieux.

FLERS La Jehannière 1AU



1. Affectation à créer / favoriser / conforter

- Topographie
- Cadastre
- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux : piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Haie bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer/préserver, zone humide



Le secteur de la Jossière représente une superficie de 11 ha.

Il est délimité :

- au nord et à l'ouest par la vallée du Plancaion, espace naturel et agricole;
- au nord est par le hameau ancien de la Blanchardière et la zone d'activités de Trompe-Souris;
- au sud par le secteur de la Jehannière (1AU) et le hameau de la Jehannière;
- à l'est par les Closets et un pôle équipement de Fiers Agglo comptant notamment le centre aquatique

Il est desservi :

- depuis l'est, par l'amorce de l'axe interquartier, qui se termine au carrefour avec la rue de la Jehannière
- par la rue de la Jehannière, qui relie le hameau de la Jehannière au hameau de la Blanchardière, dont la vocation à terme est de devenir un axe de déplacements doux structurant pour la zone. Cette rue est actuellement une desserte résidentielle.

Il est à noter qu'un lotissement récent, de 8 maisons (en zone U), est situé au coeur de la zone AU et desservi depuis la rue de la Jehannière.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

Le secteur représente le coeur du projet d'urbanisation de la ville de Fiers:

La vocation principale du secteur d'orientation d'aménagement et de programmation est d'accueillir des logements individuels, intermédiaires et collectifs en extension de Fiers.

Au sud de l'axe interquartier, la zone 1AUZm sera une zone d'activités (d'environ 3 ha) à créer dans le prolongement de la zone de la Jossière existante.

Compte tenu de son caractère central et son importance, le secteur pourra accueillir une petite polarité commerciale et de services, a priori localisée au nord de l'axe interquartier.

Il pourra également accueillir des équipements collectifs.

La hauteur des maisons individuelles ne peut excéder R+1+Combles.

Le projet prendra en compte les objectifs de densité de 25 logements/ha (densité brute).

b) Objectifs urbains

L'axe interquartier doit structurer l'ensemble des zones AU du sud de Fiers (34 ha). Cet axe doit permettre de relier la rue de Ger à la rue de Domfront. Il doit conserver le même gabarit sur l'ensemble de la traversée de la Zone AU.

Aucun accès individuel sera créé sur cet axe, qui doit conserver une fonction de lien interquartier.

Le réseau viaire sera organisé de façon à être connecté au réseau existant. Les voies en impasse doivent être évitées sauf exception.

La densité des secteurs d'habitat est à lier avec la nature de leur desserte:

- L'axe interquartier est bordé de logements intermédiaires ou collectifs, sans que ceux-ci puissent y accéder directement;
- Les logements intermédiaires et collectifs sont principalement groupés le long des axes structurants, leurs façades composent une rue. Les rez-de-chaussée peuvent accueillir des cellules commerciales.
- Les voies résidentielles sont bordées de maisons individuelles ou accolées.

Le projet doit également organiser un réseau de déplacements alternatifs à l'automobile (piétons, cycles...) cohérent et en lien avec le réseau existant. Ce réseau de déplacements à créer s'appuiera sur :

- le projet de liaison en direction du centre ville dans le fond de vallée du Plancaion;
- la coulée verte au sud du secteur, à créer;
- la rue de la Jehannière, transformée à terme en voie douce ou partagée;
- les chemins ruraux existants et conservés.

Les franges de l'espace urbanisé doivent être perméables.

L'extension de la zone de la Jossière :

- La vocation de cette zone 1AUZm est d'accueillir des activités artisanales, de service et/ou de commerces,
- L'accès à la zone sera créé à partir de l'accès existant à l'est et une nouvelle entrée/sortie pourra être créée sur la rue de la Jehannière à l'est de la zone,
- La haie existante à l'ouest, à l'intérieur de la zone sera préservée,
- La zone humide au sud sera préservée,
- Aucun accès direct véhicule ne sera créé sur la rue des Méletières

C) Dispositions qualitatives

Axe interquartier

Les voies de circulation sont bordées par des noues qui permettent de collecter les eaux pluviales. Une circulation piétonnière double la voie. Les mats d'éclairage permettent à la fois d'éclairer la chaussée et la circulation piétonnière.



Principes de composition urbaine :

Le secteur est desservi depuis l'axe interquartier, à partir d'un carrefour à créer. Des axes structurants constituent la colonne vertébrale du nouveau quartier.

Un réseau de voies résidentielles permet de desservir les maisons individuelles.

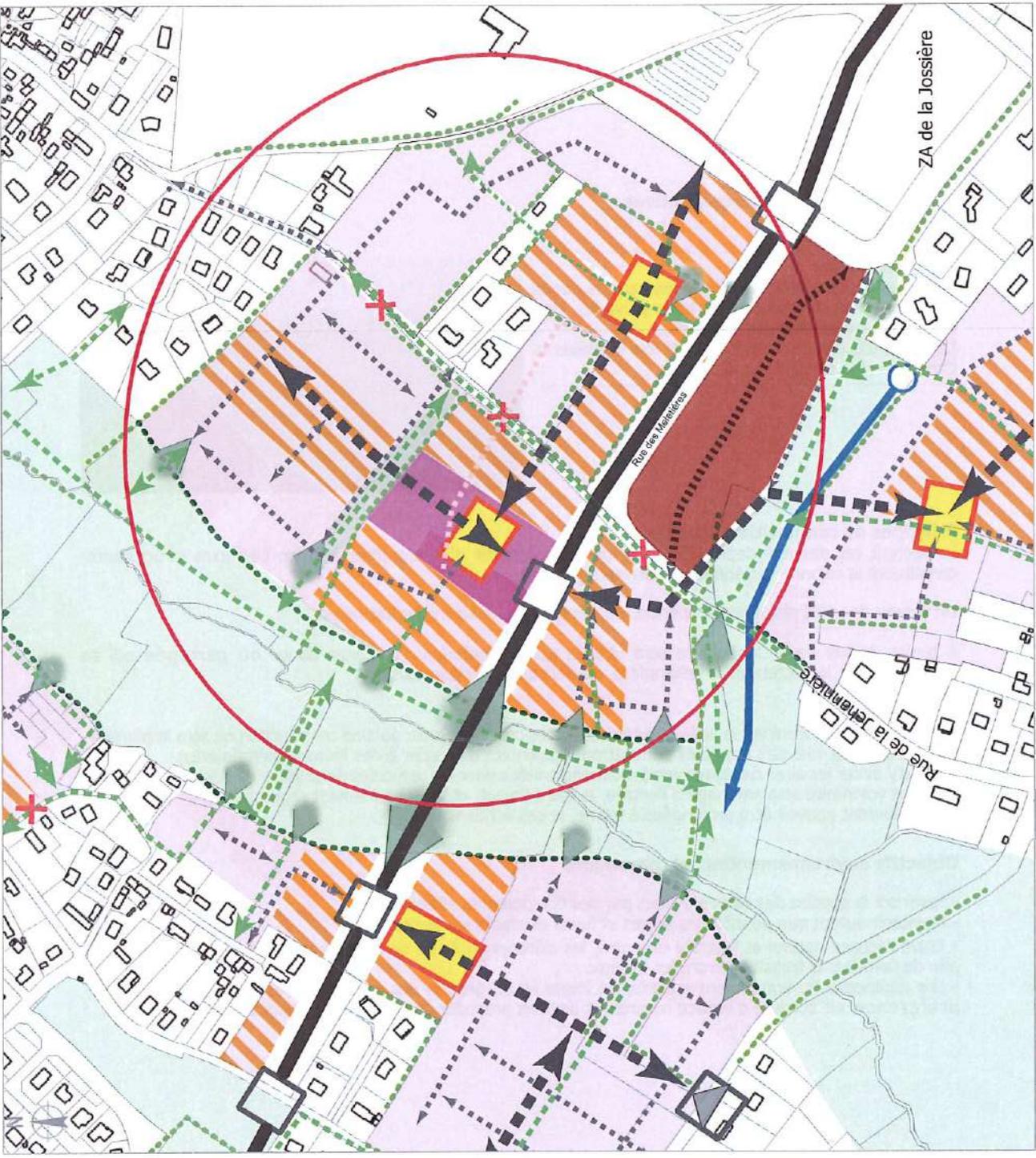
A terme, la rue de la Jehannière sera utilisée pour la création d'une voie douce ou partagée qui se prolongera sur le secteur de la Jehannière, au-delà de l'axe interquartier.

Impasses:

- Les impasses ouvrant sur la vallée devront offrir des cônes de vues: aucune construction ne sera implantée dans le cône de vue. Ces impasses permettront également d'accéder à des liaisons piétonnières;
- Afin d'y éviter les aires de retournement dimensionnées pour les véhicules de collecte de déchets, un point d'apport volontaire sera aménagé à l'entrée, le cas échéant, et le stationnement regroupé.
- Elles devront pouvoir être prolongées à terme, le cas échéant.

Objectifs environnementaux et paysagers

- Favoriser la gestion des eaux pluviales par des équipements alternatifs.
- Maintenir autant que possible les arbres et haies existants sur le site.
- Entre l'espace naturel et l'espace urbanisé, les clôtures en limite de parcelle seront des haies végétales, afin de favoriser la transition entre les milieux.
- Les équipements, notamment sportifs, de loisirs et de gestion des eaux pluviales seront implantés de préférence en bordure d'espace naturels et devront proposer une forme de transition entre les milieux.



FLERS
La Jossière 1AU et 1auZ m

Topographie
Cadastré

1. Affectation à créer / favoriser / conforter

- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux: piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Haie bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer / préserver, zone humide

Orpus

FLERS SUD

Schéma d'ensemble

- Topographie
 - Cadastre
- 1. Affectation à créer / favoriser / conforter**
- Habitat individuel
 - Habitat intermédiaire ou collectif
 - Activités
 - Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
 - Principe de localisation d'un équipement
- 2. Desserte et déplacements**
- Voie interquartier
 - Voie structurante
 - Voie de desserte
 - Déplacements doux: piétons, cycles...
 - Carrefours à aménager
 - Accès de l'opération
 - Accès agricole à maintenir
 - Accès individuels groupés obligatoires
 - Aucun accès individuel autorisé
- 3. Traitement paysagers et ambiances urbaines**
- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
 - Espace public à requalifier / aménager / traiter
 - Cône de vue à maintenir / créer
 - Haie bocagère à préserver
 - Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
 - Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
 - Espace paysager et/ou collectif à créer/ préserver, zone humide



3.8. LA BAZOQUE :

3.8.1) Le Bourg

Le secteur d'orientation d'aménagement est constitué d'une parcelle d'environ 1.5 ha, située à l'arrière et le long de la rue principale, en entrée de bourg depuis le sud de celui-ci.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

Ce secteur a une vocation principale d'accueil de logements individuels, dont les hauteurs maximales sont R+1+Combles.

Les objectifs sont :

- Accueillir une pluralité de ménages par une offre de logements variée;
 - L'aménagement de la zone permettra la création de 15 à 18 logements individuels;
- Le secteur pourra prévoir la réalisation de logements accolés.

b) Objectifs urbains et paysagers :

- Créer une entrée de bourg et permettre le développement d'une centralité autour des espaces libres : tennis, aire de jeux, mairie, pour structurer le bourg.
- Créer une transition avec les espaces cultivés, notamment par l'aménagement de la frange sud du secteur, qui est un chemin de randonnée.
- Maintenir les axes de vue, notamment sur le Mont Cerisy depuis l'entrée de bourg (calvaire) et le chemin de randonnée.

c) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

Aménagement de la rue principale :

- par la qualification de ses abords et notamment des plantations d'alignement ;
 - par la détermination d'espaces de stationnement,
 - par la création d'un cheminement piétonnier/cycle parallèle à celui des voitures.
- Marquer l'entrée de ville par la création d'un seuil clair et lisible au niveau du calvaire pour les automobilistes.

Développer un principe de maillage de l'extension urbaine afin de garantir la lisibilité et la cohérence des déplacements, ainsi que la continuité des espaces publics.

Principes de traitement des espaces publics

- Accrocher l'urbanisation future sur l'urbanisation existante et compléter la trame viaire ; deux accès seront ainsi créés depuis la rue principale. Le premier, depuis la mairie et le second au nord de l'espace «Boules». Ces deux axes se rejoindront.
- Le projet ne doit pas permettre la réalisation d'impasse.

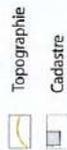
Orientations paysagères

- Construire une transition entre le bourg et l'espace naturel :
 - Créer des franges d'urbanisation végétales;
 - Maintenir autant que possible les arbres et haies existants,
 - Maintenir des ouvertures sur le grand paysage ;
 - Qualifier les franges de l'urbanisation : haie bocagère, espace vert collectif..
 - Maintenir la vue sur le Mont de Cerisy et aménager devant la mairie un espace de départ de randonnée : point information, table de pique nique...

Objectifs environnementaux :

- Favoriser la gestion des eaux pluviales par des équipements alternatifs ;

LA BAZOQUE Le bourg



1. Affectation à créer / favoriser / conforter

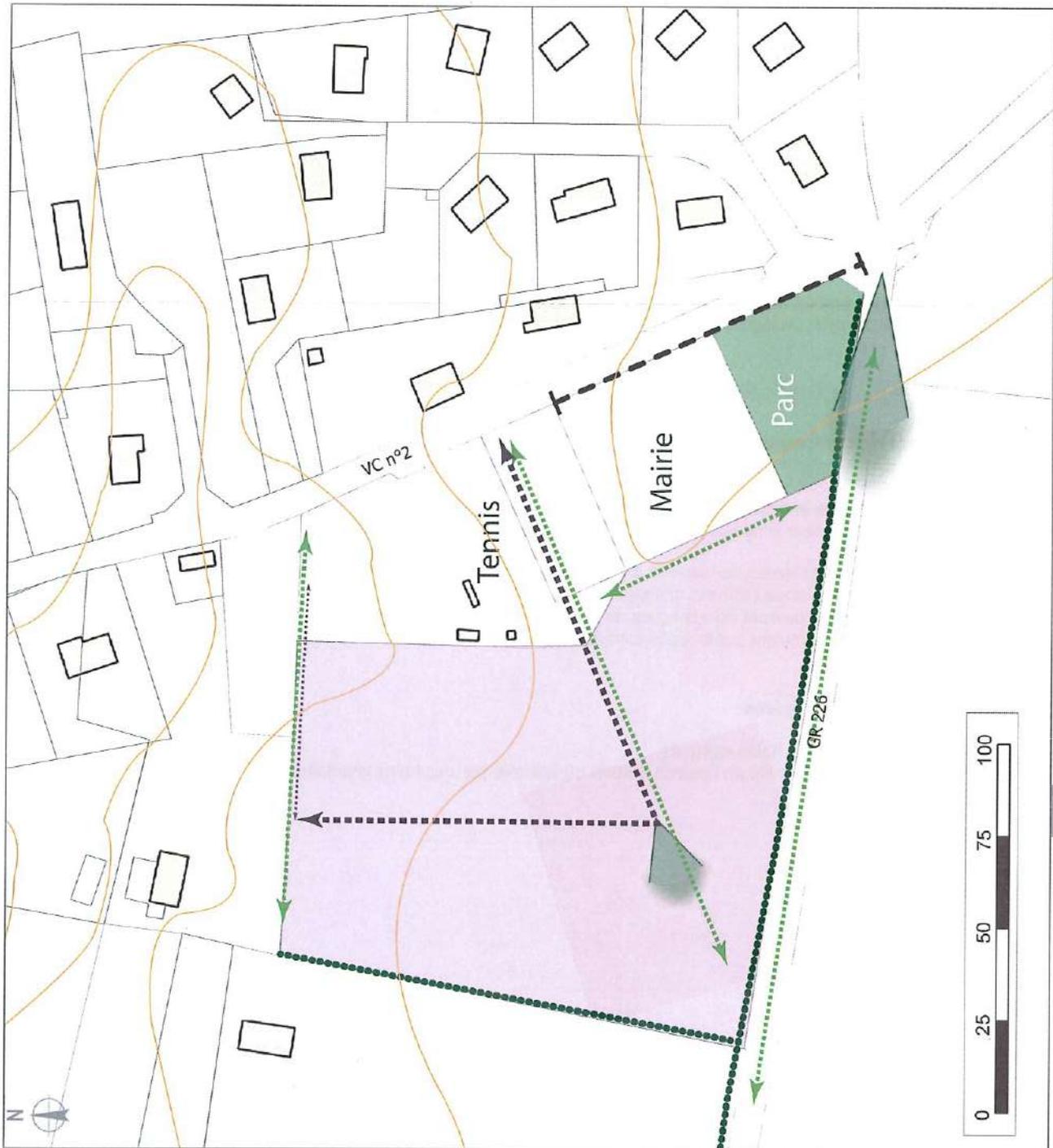
- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux : piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Haie bocagère à préserver
- Frangies et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer/ préserver, zone humide



3.8.2) Le Hameau de la Viardière Modification n°2

Le secteur d'orientation d'aménagement est constitué d'une unité foncière d'environ 0,5 ha dans un environnement urbain très lâche et peu dense.

L'objectif est donc d'intégrer la nouvelle zone au fonctionnement urbain existant.

d) Objectifs démographiques et d'habitat :

Accueillir une pluralité de ménages par une offre de logements variée ;
objectifs de création de logements sur les zones : 6 à 8 logements individuels.

e) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

- Aménagement de la desserte de la zone.

La desserte du secteur sera assurée directement sur la voie communale.

Les accès seront aménagés de manière à garantir la sécurité en regroupant les accès individuels deux par deux, sans séparation physique (clôture, grillage,..).

Les clôtures sur rue devront être conçues de manière à assurer le plus grand champ de visibilité en sortie et pour les véhicules circulant sur la route communale.

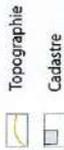
Orientations paysagères

Maintenir les arbres et haies existants,

Délimiter l'espace urbanisé de l'espace naturel ou agricole par des haies végétales.

LA BAZOQUE

La viardière



1. Affectation à créer / favoriser / conforter

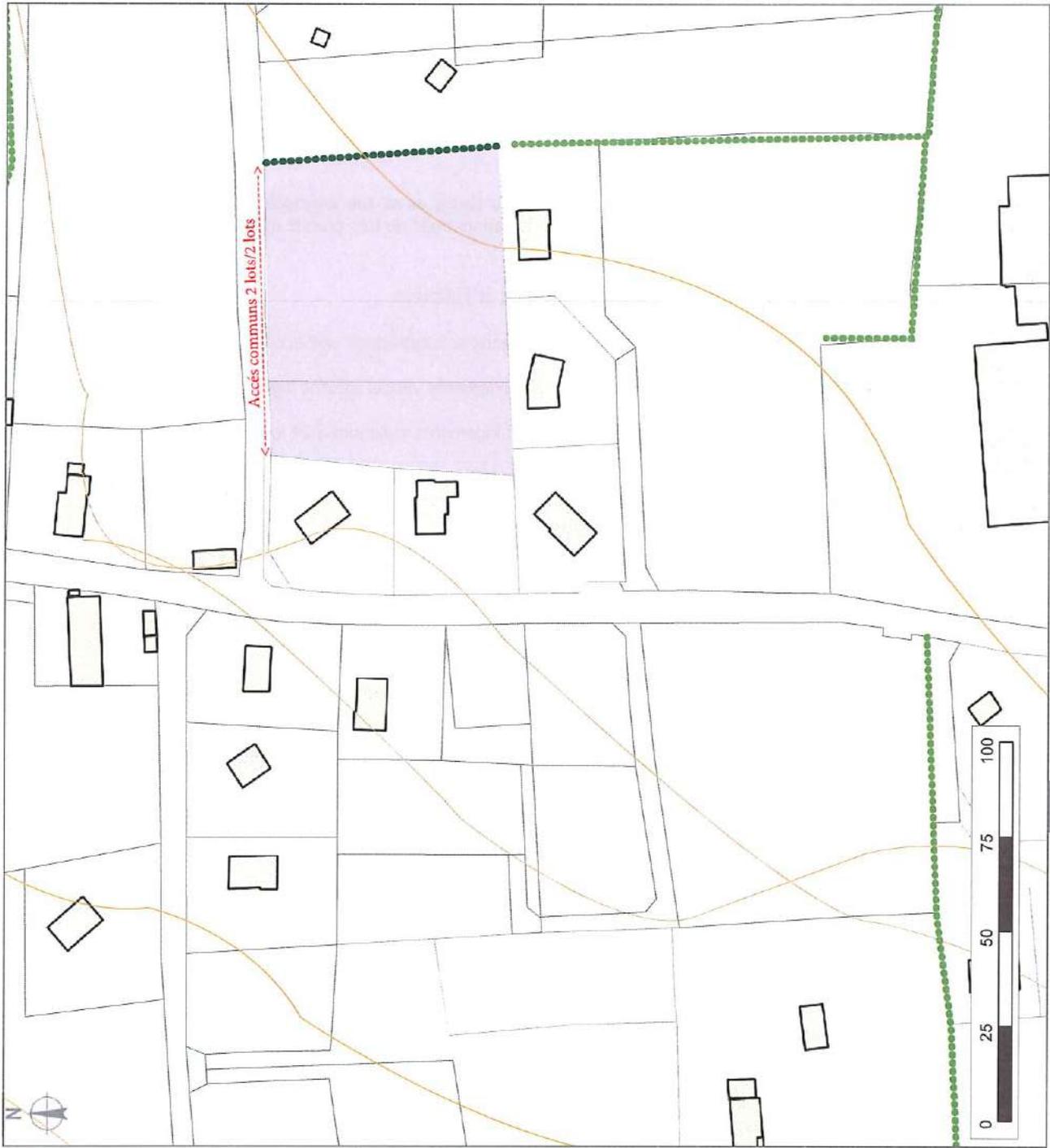
- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire ou collectif
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle; habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux : piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Haie bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer/ préserver, zone humide



3.9. LA CHAPELLE BICHE

3.9.1) Le Bourg

Le secteur d'orientation d'aménagement est attenant au bourg et sa rue principale. Il est constitué de champs et prairies situés sur un point haut qui offre des panoramas de très grande qualité. Il représente une surface de 1.4 ha.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

Ce secteur a une vocation principale d'accueil de logements, soit individuels soit accolés, dont les hauteurs maximales sont R+1+Combles.

- Accueillir une pluralité de ménages par une offre de logements variée, mêlant logements intermédiaires et individuels ;
- L'aménagement de la zone permettra la création de 18 logements minimum à 24 logements maximum.

Le projet pourra prévoir un petit secteur de maisons accolées en continuité de l'opération déjà réalisée.

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

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

- Une rue principale centrale permet de desservir des maisons situées de part et d'autre. Cette rue relie la rue des Cloutiers (accès principal) au chemin rural à l'ouest du site (accès secondaire). Ce chemin rural est en sens unique «entrant» dans le secteur d'OAP.
- Aucune impasse ne doit être créée sauf pour permettre l'extension éventuelle de la zone à long terme, par exemple vers le sud.
- Les accès aux parcelles agricoles doivent être maintenus.

Le projet ne doit pas empêcher un développement ultérieur de l'urbanisation, le cas échéant ;

L'objectif est également de permettre les déplacements alternatifs avec la mise en place de liaisons douces en lien notamment avec l'école. Le projet doit prévoir des cheminements spécifiques pour piétons et cycles s'inscrivant dans le réseau de déplacements alternatifs à l'échelle de la commune.

Sera prévu en particulier:

- La création d'un accès vers la zone AU du Val-Michel à travers le coteau, permettant d'éviter la RD 25.

Principes de traitement des espaces publics et Orientations paysagères

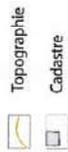
- Un espace public central permettant des vues sur le grand paysage sera créé ;
- Le projet doit s'inscrire dans la maille bocagère existante, et conserver le maximum de haies existantes. Celles-ci peuvent être utilisées comme support pour les axes de circulation à créer et les délimitations de parcelles, par exemple.
- Le projet doit conserver des vues sur le grand paysage en profitant de la situation de la zone en promontoire : depuis l'espace public des cônes de vue seront préservés sur le grand paysage.
- Afin de construire une transition entre les espaces naturels et agricoles et le bourg , des haies de haut jet sur le modèle des haies bocagères (talus planté) seront plantées en limite d'opération ;
- L'implantation des maisons et de leurs annexes prendra en compte la topographie. Cette implantation suivra les orientations générales

Gestion des ruissellements des eaux pluviales

Le projet précisera le mode de gestion des eaux pluviales et favorisera leur gestion sur un mode alternatif: infiltration, gestion à la parcelle...

LA CHAPELLE-BICHE

Le bourg



1. Affectation à créer / favoriser / conforter

- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux : piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Haie bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer/ préserver, zone humide



3.9.2) Le Val-Michel

Le secteur d'orientation d'aménagement est constitué de champs et prairies en entrée de bourg. Il est délimité au nord et à l'ouest par deux chemins creux bordés de haies de haut jet. A l'est et au sud, la zone d'orientation d'aménagement est bordée par la RD 25, axe reliant Flers à Mortain. Du fait de son caractère routier, cette route départementale crée une coupure forte entre la zone d'extension et le bourg.

L'ensemble de la zone représente une parcelle de 3.7 ha. Compte tenu de sa localisation et de son ampleur, elle fera l'objet d'une urbanisation en plusieurs phases.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

La vocation principale du secteur d'orientation d'aménagement est d'accueillir des logements, soit individuels soit accolés, dont les hauteurs maximales sont R+1+Combles.

Les objectifs sont :

- Accueillir une pluralité de ménages par une offre de logements variée, mêlant logements intermédiaires et individuels ;
- L'aménagement de la zone permettra la création de 40 minimum à 50 logements maximum sur l'ensemble de la zone AU. Ceux-ci seront réalisés en plusieurs tranches.

Le projet pourra prévoir un petit secteur de maisons accolées en continuité du hameau existant, à l'ouest.

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

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

- La zone sera desservie depuis la RD 25, par deux entrées.
- Un mail forme un axe central et permet à la fois la circulation des voitures, des piétons et des cycles. Il peut accueillir également les éléments nécessaires à la gestion des eaux pluviales du nord de la zone;
- L'aménagement de la zone desservira le hameau existant à l'ouest afin de limiter les entrées et sorties sur le chemin dit «du Val-Michel», dont le carrefour est très dangereux.
- Chaque impasse desservant les logements se terminera par un cheminement piétonnier permettant de rejoindre les deux chemins creux existants.

Afin d'éviter une placette de retournement pour les engins de collecte des déchets, le projet pourra prévoir un point d'apport volontaire des déchets à l'entrée des impasses.

Le stationnement pourra également être groupé à l'entrée de chaque impasse.

Aménagement de la RD 25

Pour créer une extension en lien avec le bourg existant, la RD 25 doit faire l'objet d'un aménagement de ses rives:

Afin de casser le caractère routier de celle-ci et d'intégrer la voie au tissu urbain ;

- Marquer l'entrée de bourg le par la création d'un seuil clair et lisible pour les automobilistes.
- Créer une façade urbaine:
 - aménager les abords de la chaussée pour permettre d'autres modes de déplacement que les voitures (voir images de références plus bas)
 - aménager deux accès sur la RD 25 pour desservir le quartier de logements; ces accès seront des carrefours au caractère urbain;
 - Aménager et sécuriser l'arrêt de bus.
- Aucun accès individuel n'est autorisé sur la RD 25.

Objectifs environnementaux et paysager :

- Conserver les chemins creux et les haies existantes; aucun accès individuel sur ces chemins ne sera autorisé;
- Favoriser la gestion des eaux pluviales par des équipements alternatifs, localisés notamment sur l'axe central;
- Maintenir autant que possible les arbres et haies existants sur le site;
- Aucun accès voiture ni individuel n'est autorisé sur les chemins creux délimitant la zone.

LA CHAPELLE-BICHE Le Val-Michel



1. Affectation à créer / favoriser / conforter

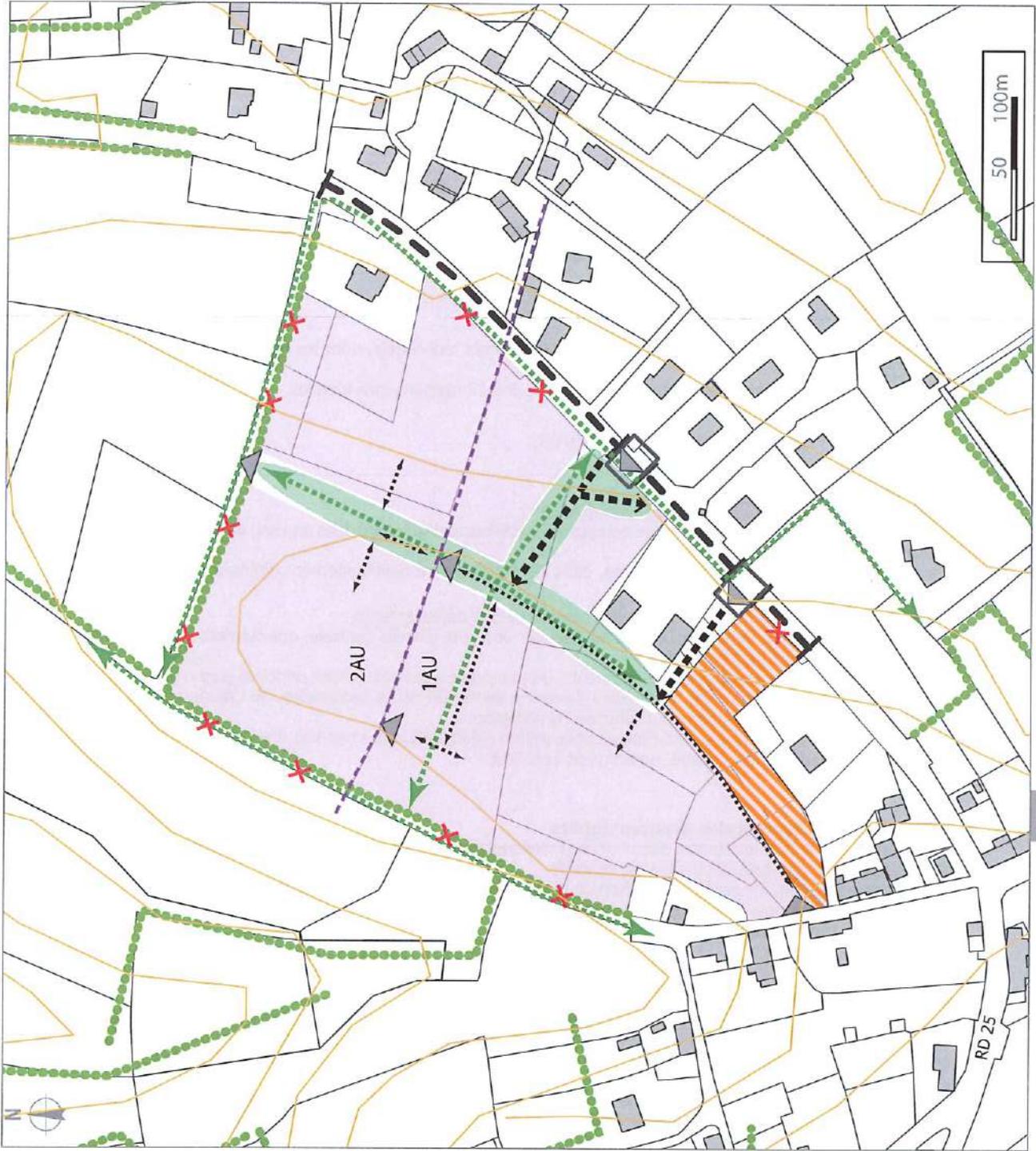
- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux: piétons, cyclés...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Haie bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer/ préserver, zone humide



3.10. LA CHAPELLE AU MOINE

3.10.1) Le Chemin du Bois

Le secteur d'orientation d'aménagement est une parcelle agricole entourée de haies de haut jet, desservi par le chemin du bois. Elle représente une superficie de 1 ha.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

Ce secteur a une vocation principale d'accueil de logements individuels, dont les hauteurs maximales sont R+1+Combles.

- L'aménagement de la zone permettra la création de 9 à 12 maisons individuelles.

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

La composition urbaine répond à plusieurs principes :

- la cohérence avec le tissu environnant, composé de maisons individuelles dans un tissu de bocage préservé, au caractère champêtre.
- la cohérence du tissu urbain à long terme, dans l'hypothèse d'un développement ultérieur.

Dans ce cadre, l'objectif est le maillage et la cohérence des déplacements :

- la zone sera desservie depuis le Chemin du Bois par une voie d'accès centrale, qui permettra de desservir les maisons situées de part et d'autre.
- Pour maintenir la continuité des cheminements, un axe perpendiculaire à l'axe principal sera créé. Il reliera le chemin privé à l'ouest du site, qui pourra devenir à terme un accès secondaire, au champ situé à l'est, dans l'hypothèse d'un développement futur de l'urbanisation.
- Aucune impasse ne doit être créée. Chaque voie, même à destination des piétons, doit permettre l'extension éventuelle de la zone à long terme, notamment vers l'est.

Principes de traitement des espaces publics

- Pour préserver la haie existante, aucun accès individuel ne sera ouvert sur le Chemin du Bois sauf en cas d'impossibilité de desserte depuis la voie centrale.

- Autant que possible, les accès aux maisons individuelles seront groupés deux à deux.

Le stationnement pourra également être regroupé.

La voie créée conservera un caractère de chemin rural.

Orientations paysagères

- Le projet doit s'inscrire dans la maille bocagère existante, et conserver le maximum de haies existantes.
- Afin de construire une transition entre les espaces naturels et agricoles, les clôtures se trouvant à la limite entre espace agricole et espace construit doivent être végétales et conserver les éléments existants : haie, arbres de haute tige...
- Le projet doit conserver des vues sur le grand paysage : la rue principale se poursuivra débouchera sur un cône de vue sur le vallon. Ainsi, aucune construction ne se trouvera dans l'axe de la voie.
- L'implantation des maisons et de leurs annexes prendra en compte l'ensoleillement et la composition générale du projet.

Gestion des ruissellements des eaux pluviales

Le projet précisera le mode de gestion des eaux pluviales et favorisera leur gestion sur un mode alternatif: infiltration, gestion à la parcelle...

3.10.2) Le Grand Clos

Le secteur d'orientations d'aménagement et de programmation du Grand Clos est une parcelle agricole délimitée à l'ouest par la rue des Brousses, au nord par le chemin du grand clos, au sud par le chemin des Bois, urbanisé, et à l'est par le stade municipal.

Cette parcelle est ceinturée par des haies sur talus. Elle représente une superficie de 1.6 ha.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

Ce secteur a une vocation principale d'accueil de logements individuels et accolés, dont les hauteurs maximales sont R+1+Combles.

- L'aménagement de la zone permettra la création de 10 à 12 maisons individuelles et 4 à 6 logements accolés.

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

Les objectifs sont :

- la préservation des haies et du caractère champêtre du site
- la cohérence du développement urbain de long terme de la commune, avec pour principe la structuration et la hiérarchisation du réseau viaire.

- La zone sera desservie depuis la rue des Brousses par une voie d'accès principale.

- Pour maintenir la continuité des cheminements, un axe perpendiculaire à l'axe principal sera créé. Il reliera le chemin des Logeteaux à l'est et pourra à terme être poursuivi pour constituer l'accès de la zone 2 AU au nord.

- Aucune impasse ne doit être créée sauf pour desservir les parcelles les plus au sud. La voie principale débouchera notamment sur une sente piétonnière desservant le stade. Elle doit être envisagée en termes de largeur comme une desserte potentielle VL pour le stade.

Principes de traitement des espaces publics

- Pour préserver la haie existante, les accès individuels seront groupés sur la rue des Brousses et le chemin des Logeteaux.

Le stationnement pourra également être regroupé.

Orientations paysagères

- Le projet doit s'inscrire dans la maille bocagère existante, et conserver le maximum de haies existantes, notamment sur la voie publique

- Afin de construire une transition entre les espaces naturels et agricoles, les clôtures se trouvant à la limite entre espace agricole et espace résidentiel doivent être végétales et conserver les éléments existants : haie, arbres de haute tige...

- L'implantation des maisons et de leurs annexes prendra en compte l'ensoleillement et la composition générale du projet.

Gestion des ruissellements des eaux pluviales

Le projet précisera le mode de gestion des eaux pluviales et favorisera leur gestion sur un mode alternatif: infiltration, gestion à la parcelle...

LA CHAPELLE AU MOINE

Le Grand-Clos, Le Chemin du Bois

- Topographie
 - Cadastre
- 1. Affectation à créer / favoriser / conforter**
- Habitat individuel
 - Habitat intermédiaire (ou collectif)
 - Activités
 - Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
 - Principe de localisation d'un équipement
- 2. Desserte et déplacements**
- Voie interquartier
 - Voie structurante
 - Voie de desserte
 - Déplacements doux : piétons, cycles...
 - Carrefours à aménager
 - Accès de topération
 - Accès agricole à maintenir
 - Accès individuels groupés obligatoires
 - Aucun accès individuel autorisé
- 3. Traitement paysagers et ambiances urbaines**
- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
 - Espace public à requalifier / aménager / traiter
 - Cône de vue à maintenir / créer
 - Haie bocagère à préserver
 - Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
 - Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
 - Espace paysager et/ou collectif à créer/ préserver, zone humide



3.10.3) Les Brousses

Le secteur d'orientations d'aménagement et de programmation des Brousses est un ensemble de parcelles à vocation agricoles qui se trouvent en arrière de la rue des Brousses, séparées de celle-ci par un rideau continu de maisons individuelles récentes. A l'ouest, la topographie contraint une éventuelle extension: une zone humide en contrebas doit être préservée.

Elle représente une surface de 1.4 ha.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

Ce secteur a une vocation principale d'accueil de logements individuels, dont les hauteurs maximales sont R+1+Combles.

- L'aménagement de la zone permettra la création de 7 à 10 maisons individuelles. Cet objectif est justifié par la situation de cette zone, dont les accès sont contraints. Le maintien de cônes de vue sur le vallon et la prise en compte de la topographie limitent également les possibilités de densifier ce terrain.

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

Les objectifs sont :

- la préservation du caractère champêtre du site
- la cohérence du développement urbain de long terme de la commune, avec pour principe la structuration et la hiérarchisation du réseau viaire.

- Le secteur sera desservi depuis la rue des Brousses par deux voies d'accès, qui seront reliées par une portion de voie carrossable, dans l'objectif de maintenir la continuité des cheminements.

- Aucune impasse ne doit être créée: la continuité des cheminements est un principe important pour la structuration du réseau viaire de La chapelle au Moine.

Principes de traitement des espaces publics

- Le stationnement pourra être regroupé.

Des points d'apports volontaire pour la collecte des déchets seront créés en entrées d'opération pour éviter la création d'aire de retournement des véhicules de collecte à l'intérieur de la zone.

Orientations paysagères

- Le projet doit s'inscrire dans la maille bocagère existante, et conserver les haies existantes.

- Des cônes de vues seront préservés dans la continuité des voies d'accès depuis la rue des Brousses: aucune constructions ne sera implantée dans l'axe de vue depuis la voie.

Afin de construire une transition entre les espaces naturels et agricoles, les clôtures se trouvant à la limite entre espace agricole et espace résidentiel doivent être végétales et conserver les éléments existants : haie, arbres de haute tige...

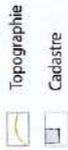
- L'implantation des maisons et de leurs annexes prendra en compte l'ensoleillement et la composition générale du projet : alignement...

Gestion des ruissellements des eaux pluviales

Le projet précisera le mode de gestion des eaux pluviales et favorisera leur gestion sur un mode alternatif: infiltration, gestion à la parcelle...

LA CHAPELLE AU MOINE

Les Brousses



1. Affectation à créer / favoriser / conforter

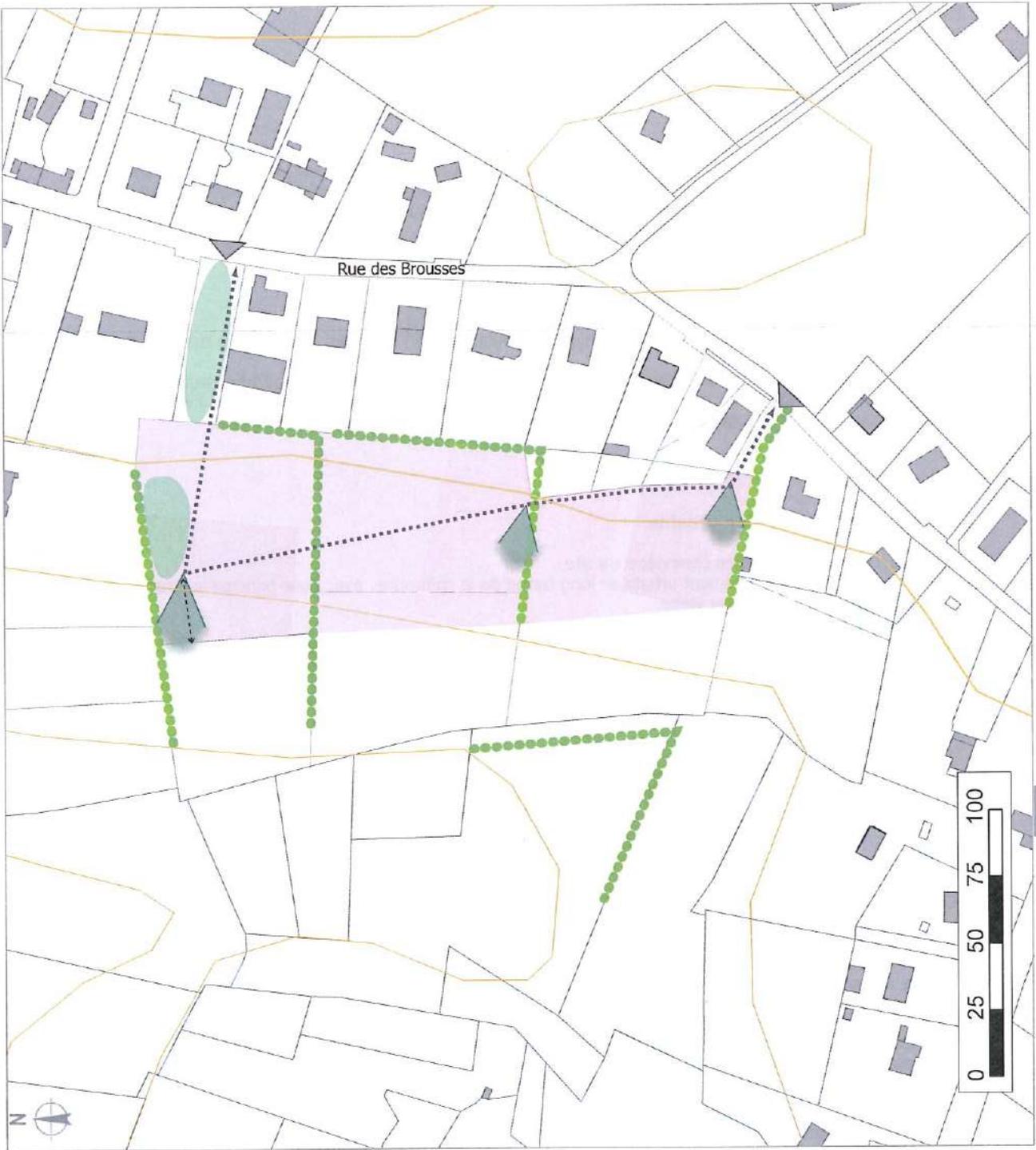
- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux : piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Haie bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer/préserver, zone humide



3.10.4) L'aménagement du centre bourg Modification n°3 du PLUI

Le bourg de La-Chapelle-au-Moine souffre de la traversée de la RD 962, axe de transit entre Flers et Domfront. Cet axe, par sa fonction et la circulation qu'il supporte, ne permet pas la structuration d'une centralité à l'échelle du bourg. Le secteur d'OAP est un îlot central, qui jouxte cette départementale. Il est constitué de fond de jardins, de bâtiments industriels et d'anciennes friches déconstruites et dépolluées.

L'OAP a pour objectif d'y structurer un cœur de bourg en dégagant une véritable perspective visuelle et fonctionnelle, de la RD 962 et son petit pôle commercial ainsi que des opérations de logements intermédiaires en direction du pôle équipement que forment la Mairie, l'école et la salle polyvalente. Cette perspective permettra également d'initier une traversée complète du bourg en se poursuivant dans la zone 2AU au-delà de la salle des fêtes, en direction du stade et des autres zones AU de la commune.

Dans ce projet, le cœur d'îlot a une vocation d'habitat de cœur de bourg, de type maisons de ville, le long de la future voie, et l'habitat individuel en partie Nord Ouest, complétant le tissu urbain existant. Il sera desservi par une nouvelle voie à créer, reliant le pôle équipement et débouchant au droit du cimetière.

Le long de cette nouvelle voie, il sera recherché la création d'un front bâti par un traitement harmonieux des clôtures et un alignement des façades ou pignons.

Cette voie sera bordée d'une circulation piétonnière reliant la RD 962 au pôle équipement. Cette circulation fera l'objet d'aménagement soignés et pourra également accueillir, compte tenu de sa largeur des petites équipements de loisirs : bancs, jeux... et plantations.

L'espace libre devant la mairie et les équipements pourra également être aménagé avec les mêmes principes et le même vocabulaire urbain afin de créer une continuité de traitement et de fonctionnement. La topographie pourra être mise à profit, par exemple pour différencier les fonctions ou ambiances.

c) Objectifs démographiques et d'habitat

Ce secteur a une vocation principale d'accueil de logements individuels, dont les hauteurs maximales sont R+1+Combles.

- L'aménagement de la zone permettra la création de 6 à 10 logements.

LA CHAPELLE AU MOINE

Le bourg

-  Topographie
-  Cadastre

1. Affectation à créer / favoriser / conforter

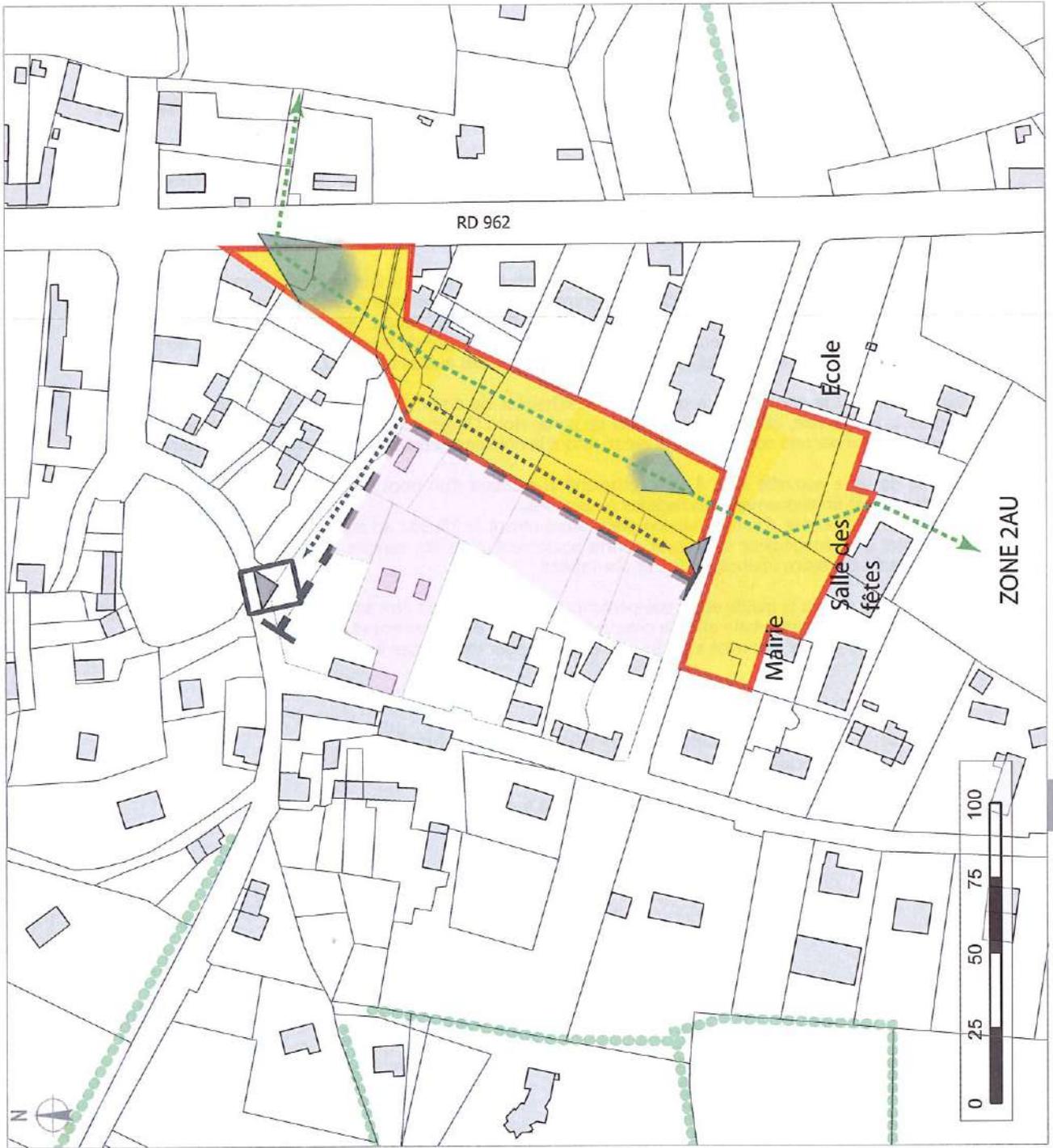
-  Habitat individuel
-  Habitat intermédiaire (ou collectif)
-  Activités
-  Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
-  Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

-  Voie interquartier
-  Voie structurante
-  Voie de desserte
-  Déplacements doux : piétons, cycles...
-  Carréfour à aménager
-  Accès de l'opération
-  Accès agricole à maintenir
-  Accès individuels groupés obligatoires
-  Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

-  Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
-  Espace public à requalifier / aménager / traiter
-  Cône de vue à maintenir / créer
-  Halle bocagère à préserver
-  Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de halle bocagère de haut jet
-  Verger, arbre remarquable / Alignement : à préserver
-  Espace paysager et/ou collectif à créer/préserver, zone humide



3.11. LA-LANDE-PATRY

3.11.1) Le Champ de la Forge

Modification n°3 du PLUI

Le secteur d'orientation d'aménagement est attenant à l'église, situé au carrefour de la rue principale (rue des millénaires-rue Jacques-Prévert) et de la rue de l'église et de la Visance. Il est constitué d'une parcelle agricole, située dans le coeur du tissu bâti du bourg, d'une superficie de 1.3 ha, propriété de la commune.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

Ce secteur a une vocation principale d'accueil d'équipements publics, de locaux commerciaux, de service et/ou d'habitat. Ce secteur a une vocation de mixité urbaine et fonctionnelle.

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

L'objectif est de structurer la rue principale et le bourg de la Lande-Patry par une inscription urbaine forte sur cette parcelle stratégique.

Le projet doit autant que possible s'inscrire dans la trame viaire existante et s'inscrire dans la continuité des cheminements existants.

L'objectif est de permettre les déplacements alternatifs avec la mise en place de liaisons douces dans la continuité des circulations existantes le long de la rue principale.

Le projet doit ainsi prévoir des cheminements spécifiques pour piétons et cycles s'inscrivant dans le réseau de déplacements alternatifs à l'échelle de la commune.

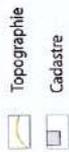
Principes de traitement des espaces publics

Au sud de la parcelle, le lien entre les bâtiments et la circulation douce sera précisé. Le long des rues de la Visance et Jacques Prévert, les haies existantes pourront être remplacées par des alignements d'arbres permettant de traiter qualitativement le front de rue et le dénivelé avec la voie.

Gestion des ruissellements des eaux pluviales

Le projet précisera le mode de gestion des eaux pluviales et favorisera leur gestion sur un mode alternatif: infiltration, gestion à la parcelle...

La Lande Patry Le champ de la Forge



1. Affectation à créer / favoriser / conforter

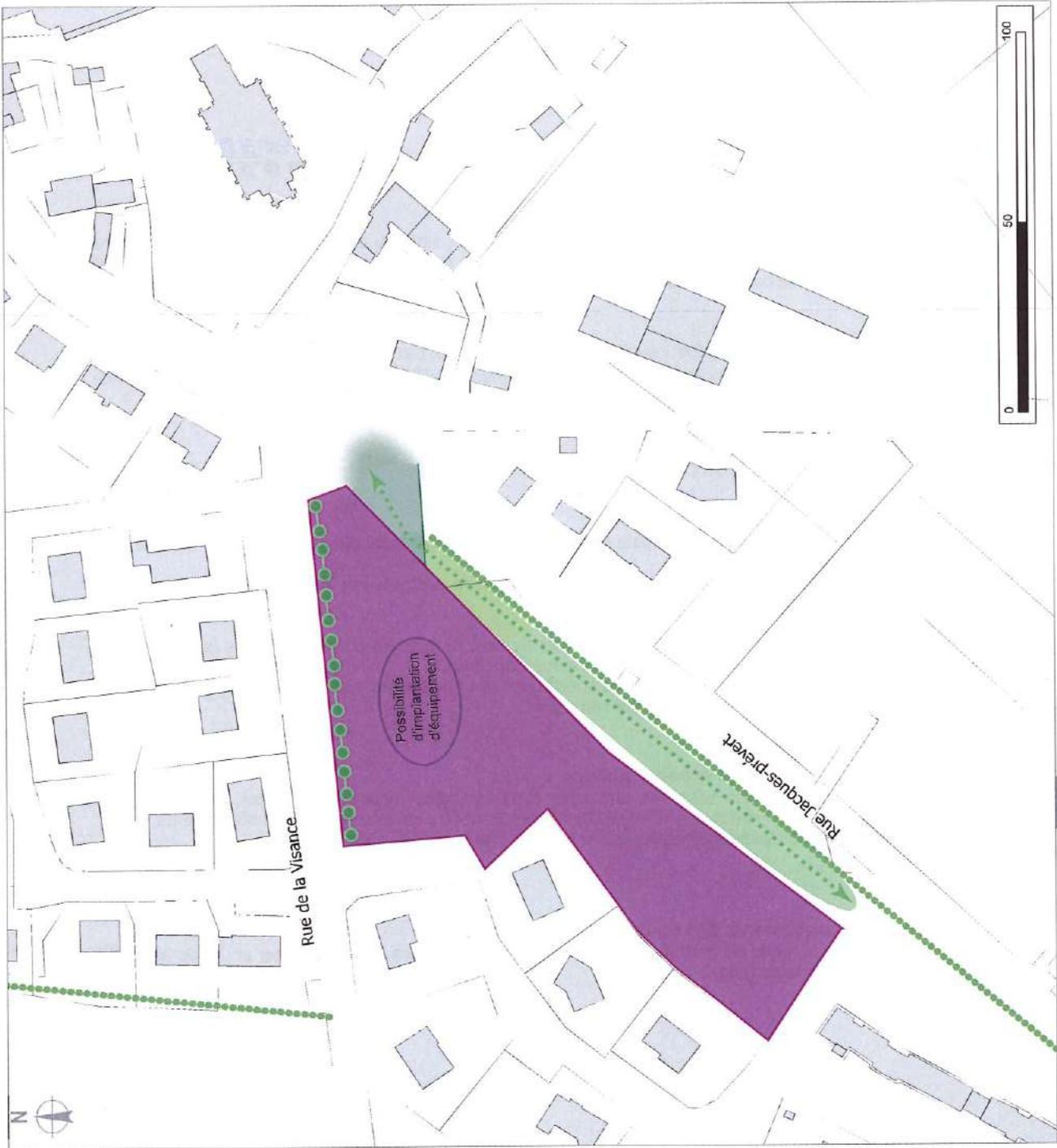
- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux : piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Hale bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de hale bocagère de haut jet
- Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer/ préserver, zone humide



3.11.2) La Maladrerie

Le secteur d'orientation d'aménagement est situé le long de la RD 229 en sortie de bourg en direction de Saint-Paul. Cette départementale supporte une urbanisation linéaire et dissymétrique. Le secteur d'OAP est constitué de parcelles agricoles, délimitées au nord et au sud respectivement par un chemin rural bordé de haie et la RD 229 et des champs. A l'est et à l'ouest, elle est au contact de zones de lotissements des années 70 et 80, sans possibilité de liaisons avec ceux-ci.

Il représente une surface de 3 ha.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

Ce secteur a une vocation principale d'accueil de logements, soit individuels soit accolés, dont les hauteurs maximales sont R+1+Combles.

- Accueillir une pluralité de ménages par une offre de logements variée, mêlant logements intermédiaires et individuels ;
- L'aménagement de la zone permettra la création de 45 logements minimum.

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

L'objectif est de rompre avec l'urbanisation linéaire de lotissements accolés qui a prévalu ces 50 dernières années. Pour créer une profondeur, la zone sera desservie par deux accès, dont un accès principal au droit du chemin rural et du calvaire existant.

Ces deux axes se rejoindront.

- Aucune impasse ne doit être créée sauf en anticipation d'une extension éventuelle de la zone à long terme, par exemple vers le nord. Le projet ne doit pas empêcher un développement ultérieur de l'urbanisation, le cas échéant.

L'objectif est également de permettre les déplacements alternatifs avec la mise en place de liaisons douces notamment vers le bourg.

Le projet doit ainsi prévoir des cheminements spécifiques pour piétons et cycles s'inscrivant dans le réseau de déplacements alternatifs à l'échelle de la commune.

Aucun autre accès sur le chemin rural au nord ne sera autorisé que la sortie de la zone AU.

Principes de traitement des espaces publics

- L'accès principal à la zone comptera un espace public planté et aménagé au contact de la RD 229 qui aura un caractère de place ou placette. Pour conforter cette disposition, les bâtiments y seront implantés à l'alignement ou auront un alignement régulier qui permettra de constituer un front à rue.
- L'accès secondaire fera également l'objet d'un aménagement de carrefour pour des questions de sécurité. Il aura un gabarit moins important. Il conviendra de bien dégager la visibilité de part et d'autre.

Orientations paysagères

- Le projet doit s'inscrire dans la maille bocagère existante, et conserver la haie délimitant la zone AU de l'espace agricole au nord du projet.
- Afin de construire une transition entre les espaces naturels et agricoles et le bourg, des haies sur le modèle des haies bocagères (talus planté) seront plantées en limite d'opération, au nord notamment ;
- L'implantation des maisons et de leurs annexes prendra en compte la topographie. Cette implantation suivra les orientations générales.

Gestion des ruissellements des eaux pluviales

Le projet précisera le mode de gestion des eaux pluviales et favorisera leur gestion sur un mode alternatif: infiltration, gestion à la parcelle...

La Lande Patry
La Maladerie

Topographie
Cadastré

1. Affectation à créer / favoriser / conforter

- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

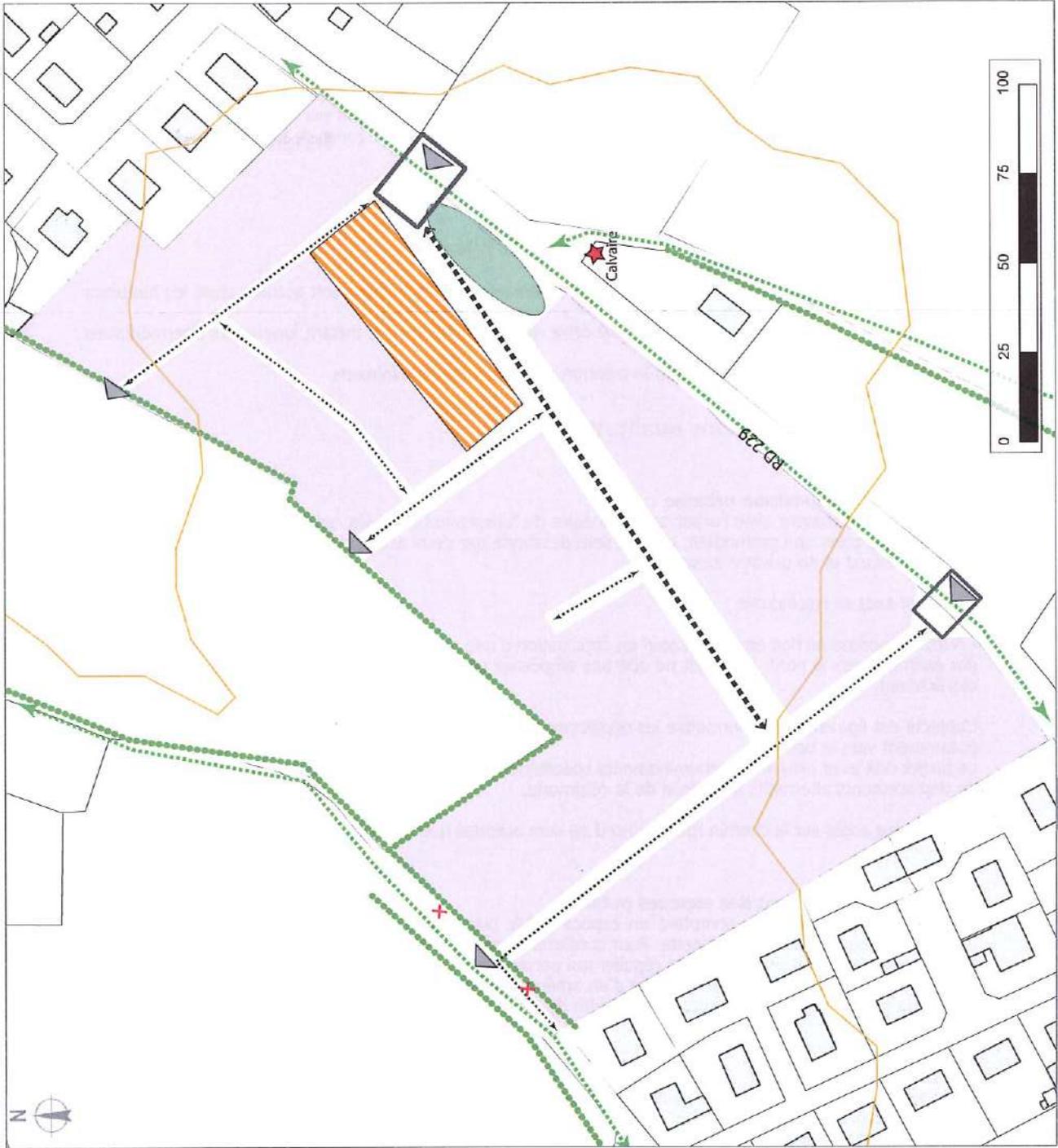
2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux : piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Haie bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Verger, arbre remarquable / Alignement : à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer / préserver, zone humide

Orplus



3.11.4) La Fontaine

Le secteur d'orientation d'aménagement et de programmation est constitué de champs au sud de l'école et de la rue principale du bourg, la rue Jacques-Prévert. Il est également délimité, au sud, par les voies départementales RD 924 (Vire-Flers, classée voie à grande circulation) et RD 808.

Cette zone AU représente une superficie importante (près de 4.6 ha) et l'extension directe du cœur de bourg.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

La-Lande-Patry constitue avec Saint-Georges des Groseillers et La-Selle-La-Forge la couronne périurbaine de Flers.

- La vocation principale du secteur d'orientation d'aménagement et de programmation est d'accueillir des logements individuels, intermédiaires ou collectifs en extension du bourg.
- La hauteur des maisons individuelles ne peut excéder R+1+Combles.
- L'aménagement de la zone permettra la création de 80 logements minimum dont 20 intermédiaires ou collectif.

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

L'objectif est le maillage et la cohérence des déplacements, ainsi que la continuité des espaces publics depuis le bourg, dont la zone a pour objectif de constituer une extension.

La zone AU sera reliée au système viaire existant par plusieurs liaisons:

- Une liaison piétonnière centrale, qui partira au droit de l'école Rue Jacques-prévert, et qui rejoindra la RD 808 au droit du chemin rural de la Saltière, en direction du hameau de l'Oisellerie. Cette liaison piétonnière pourra donc à terme relier l'Oisellerie au bourg. A court terme, dans l'attente de la réalisation de la liaison centrale, une sente sera réalisée le long de l'école, au nord de la zone.
- Cette liaison piétonnière sera doublée par une voie de desserte secondaire sur sa partie sud.
- Deux autres accès secondaires pour les véhicules légers seront créés, l'un avec l'impasse du Champ-Martin, qui permettra d'alléger la circulation sur cette voie, l'autre avec la rue Roland-Brionne.
- L'accès principal et la desserte de la zone sera situé au sud du lotissement de la rue Roland-Brionne, sur la RD 808.

- L'ensemble de ces voies convergera vers un espace public central important constituant une place plantée, qui pourra par exemple être traitée en zone de rencontre.

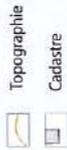
- Chaque îlot sera desservi par des voies secondaires à créer.
- Les secteurs de logements individuels et intermédiaires ou collectifs seront reliés par des voies de circulation et dans un schéma de circulation unifié et perméable.

Les impasses seront évitées autant que possible. Afin d'y éviter des placettes de retournement pour les engins de collecte des déchets, le projet prévoira un point d'apport volontaire des déchets à l'entrée de chaque impasse. Le stationnement pourra également y être regroupé.

Objectifs environnementaux et paysager :

- Favoriser la gestion des eaux pluviales par des équipements alternatifs, localisés notamment sur l'axe central. Cet axe central débouchera sur un équipement de gestion des eaux pluviales qui s'ouvrira sur un cône de vue, au sud de la zone.
- Maintenir autant que possible les arbres et haies existants sur le site, notamment au nord de la zone AU.
- Aucun accès voiture ni individuel n'est autorisé sur les chemins piétonniers, notamment à l'ouest et au nord, ni sur la départementale RD 808. Les constructions seront isolées de celle-ci par une frange végétale.
- Entre l'espace agricole et l'espace urbanisé, les clôtures en limite de parcelle seront des haies végétales, afin de favoriser la transition entre les milieux.

La Lande Patry La Fontaine



1. Affectation à créer / favoriser / conforter

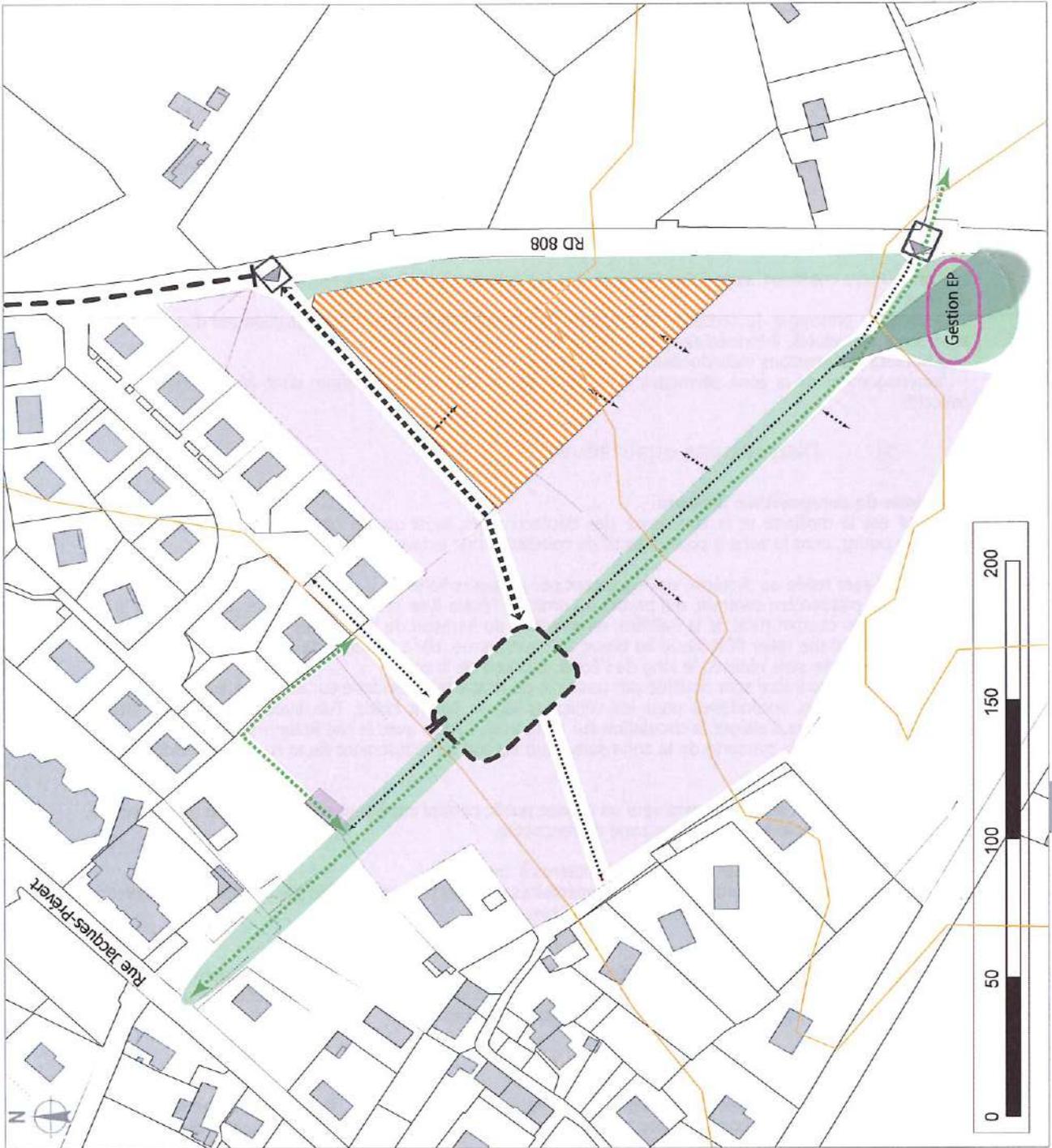
- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux : piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Haie bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer / préserver, zone humide



Le secteur d'orientation d'aménagement est situé au sud du bourg et est constitué d'une parcelle à vocation agricole. Cette zone 1AU de 2.2 ha environ est délimitée au nord par une parcelle comprenant d'anciens bâtiments d'exploitation agricole, au sud par les installations sportives municipales, à l'ouest par le parking du cimetière et un lotissement et à l'est par l'espace agricole et naturel qui forme une vallée avec un écoulement non pérenne, qui s'écoule en direction de la vallée de la Vère. Cette vallée forme, depuis les voies de circulation, une ouverture visuelle et un panorama de grande qualité qu'il convient de conserver et de mettre en valeur.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

- La vocation principale du secteur d'orientation d'aménagement est d'accueillir des logements individuels et intermédiaires, dont les hauteurs ne peuvent excéder R+1+Combles.
- L'aménagement de la zone permettra la création logements avec une densité moyenne de 14 logements/ha.

b) Dispositions qualitatives :

Composition urbaine

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

- La zone sera desservie depuis la RD 808, au droit du parc de stationnement du cimetière. L'axe traversera l'ensemble de la zone pour déboucher sur la voie communale à l'est.

L'axe permettra de conserver la vue sur la vallée à l'est.

Le projet prévoit une zone mixte pouvant accueillir du logement intermédiaire et/ou un équipement public ou d'intérêt collectif.

Afin de créer un carrefour aménagé et de desservir la plaine sportive, une placette sera aménagée dans la continuité des aménagement existants aujourd'hui. Cette placette permettra également d'éloigner les futures constructions des nuisances de la circulation automobile.

Il conviendra d'avoir une réflexion d'aménagement d'ensemble d'aménagement de la RD 808, en lien notamment avec la desserte de la zone 1AU située à l'ouest de la RD 808, couverte par l'OAP de la Fontaine:

A l'est de la zone, le même dispositif végétal sera adopté: le talus bordant la voie communale et son chemin piétonnier, en dévers par rapport à la zone 1AU, ce talus sera planté. Ces plantations permettront de minimiser le dénivelé. Elles permettront également de construire la transition entre milieu urbanisé et naturel.

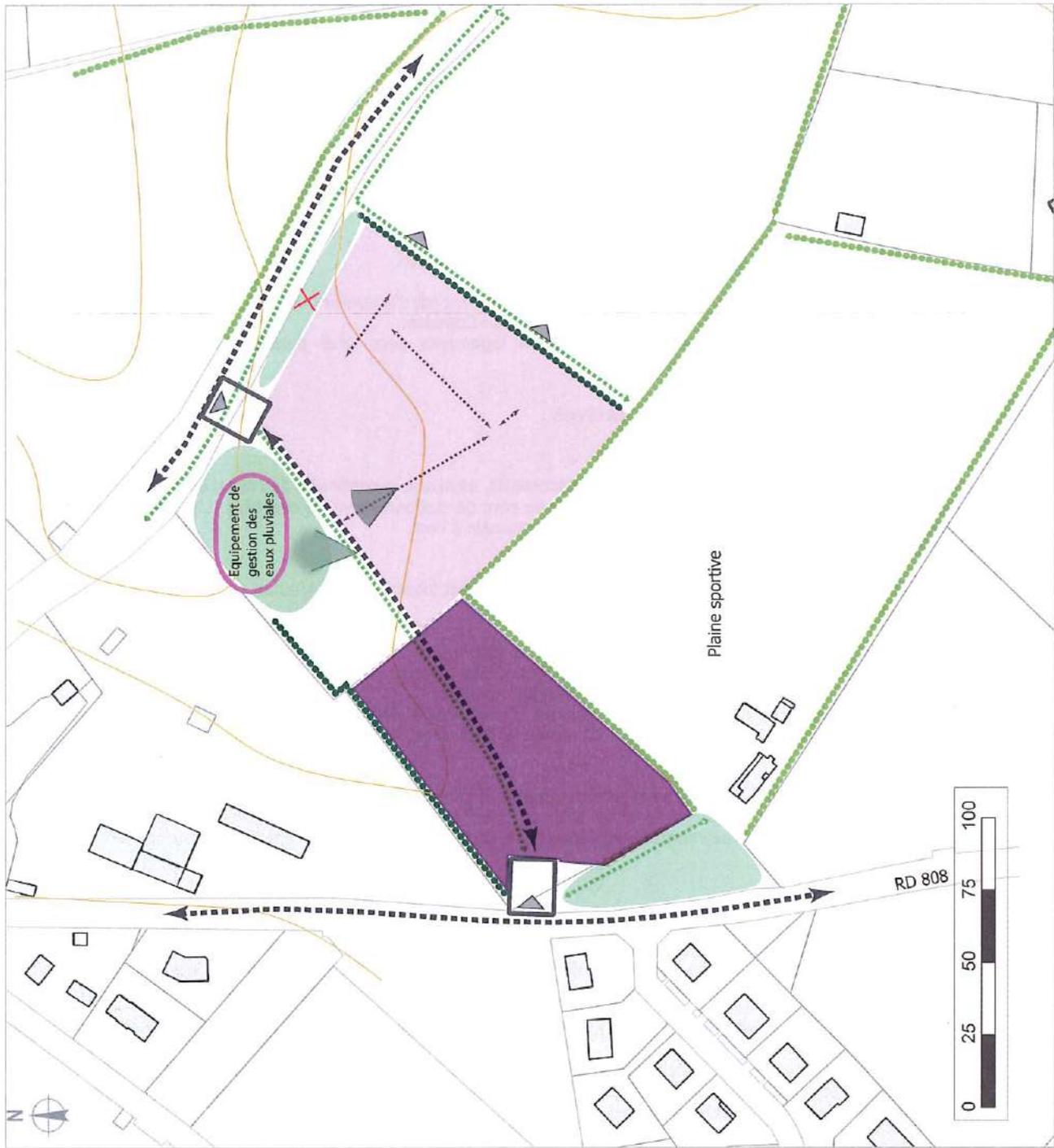
Objectifs environnementaux et paysagers :

- Favoriser la gestion des eaux pluviales par des équipements alternatifs, localisés notamment sur l'axe central et au nord est de la zone. En effet, l'extrémité nord est de la zone se caractérise par le départ d'une vallée sèche et d'un écoulement souterrain / non pérenne. Il convient donc d'utiliser au mieux les caractéristiques du site;
- Maintenir autant que possible les arbres et haies existants sur le site, notamment au Sud Est et Sud Ouest de la zone 1AU;
- aucun accès voiture individuel n'est autorisé sur les chemins piétonniers, notamment à l'ouest et au nord;
- Entre l'espace agricole et l'espace urbanisé, les clôtures en limite de parcelle seront des haies végétales, afin de favoriser la transition entre les milieux.

La Lande Patry Devant L'Huis

Topographie
Cadastre

- Affectation à créer / favoriser / conforter**
 - Habitat individuel
 - Habitat intermédiaire (ou collectif)
 - Activités
 - Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
 - Principe de localisation d'un équipement
- Desserte et déplacements**
 - Voie interquartier
 - Voie structurante
 - Voie de desserte
 - Déplacements doux : piétons, cycles...
 - Carrefours à aménager
 - Accès de l'opération
 - Accès agricole à maintenir
 - Accès individuels groupés obligatoires
 - Aucun accès individuel autorisé
- Traitement paysagers et ambiances urbaines**
 - Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
 - Espace public à requalifier / aménager / traiter
 - Cône de vue à maintenir / créer
 - Halle bocagère à préserver
 - Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de halle bocagère de haut jet
 - Verger, arbre remarquable / Alignement : à préserver
 - Espace paysager et/ou collectif à créer/ préserver, zone humide

3.12. LANDIGOU

3.12.1) La Ferronnière

Le secteur d'orientation d'aménagement est attenant au bourg au nord, en direction du hameau de la Ferronnière. Il est constitué d'une prairie d'une superficie de 1 ha.

La zone Au est délimitée au nord par un talus abrupt, à l'ouest et au sud par l'urbanisation existante et à l'est par une voie communale permettant l'accès à la zone.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

Ce secteur a une vocation principale d'accueil de logements individuels dont les hauteurs maximales sont R+1+Combles.

Les objectifs sont :

- Accueillir une pluralité de ménages ;
- L'aménagement de la zone permettra la création de 6 à 8 logements individuels.

Ces objectifs sont en deçà des préconisations générales et s'expliquent par trois contraintes principales sur le secteur :

- la présence d'une ligne Moyenne Tension, en travers de la zone ;
- les difficultés d'accès au secteur et le dénivelé entre la route existante et le terrain de l'opération ;
- la présence d'un talus au nord de la zone dont la stabilité doit être assurée.

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

La zone AU sera desservie depuis la rue de la Ferronnière par un accès unique, au nord du bourg existant. Le carrefour devra être aménagé pour tenir compte du dénivelé et de la visibilité réduite.

Une voie centrale permettra de desservir des habitations situées de part et d'autre. La voie centrale suivra le tracé de la ligne Moyenne Tension.

Les accès individuels aux habitations seront groupés deux à deux.

Orientations paysagères et principes de traitement des espaces publics

Le stationnement sera groupé à l'entrée de la zone AU dans un espace public aménagé, qui ouvrira également des vues sur le grand paysage.

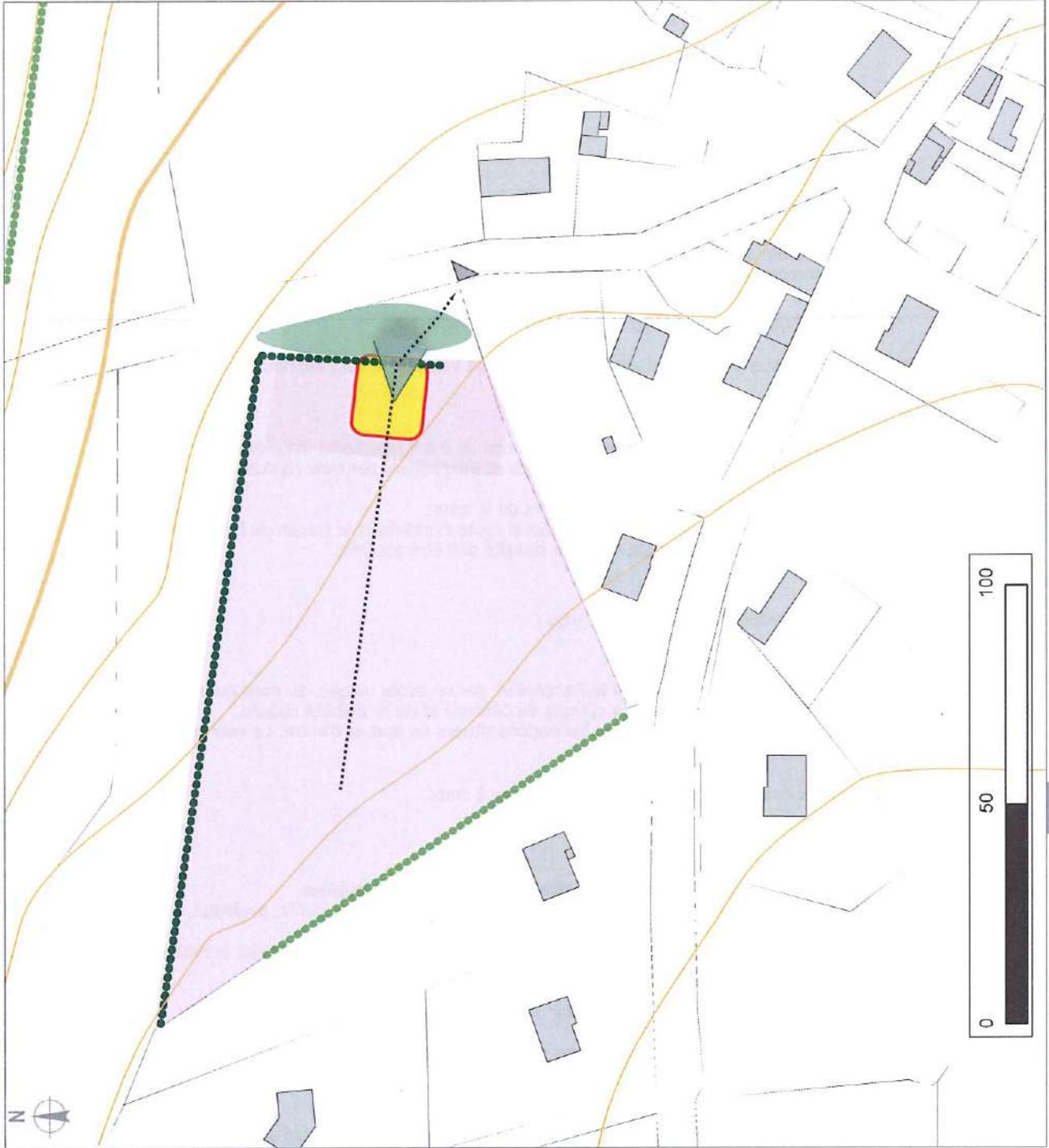
Afin d'éviter un dimensionnement excessif au regard du nombre d'habitations, le projet prévoira un point d'apport volontaire à l'entrée du projet, le long de la rue de la Ferronnière ;

L'implantation des constructions devra respecter les principes d'orientation décrits dans le document d'orientations générales.

Afin de construire une transition entre les espaces naturels et agricoles et le bourg, les clôtures au contact de la zone agricole naturelle seront végétalisées.

Gestion des ruissellements des eaux pluviales

Le projet précisera le mode de gestion des eaux pluviales et favorisera leur gestion sur un mode alternatif: infiltration, gestion à la parcelle...



LANDIGOU
La Ferronnière

Topographie
Cadastre

1. Affectation à créer / favoriser / conforter

- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux : piétons, cycles...
- Carré/fours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Haie bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Vergers, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer/ préserver, zone humide

Orpus

3.12.2) Le Clos du Noyer

Le secteur d'orientation d'aménagement est attenant au bourg, à l'est. Il est constitué de parcelles agricoles, cultivées ou en prairies pour une surface de 1.8 ha. Le projet cherche à constituer une extension de bourg dont le fonctionnement et les principes de composition ne soient pas en rupture avec l'existant, mais au contraire en constitue une continuité.

La zone Au est délimitée à l'ouest par le bourg, au sud par la RD 43 (La Carneille-Messei) et à l'est par une exploitation agricole. Au nord, la zone AU est au contact d'une zone naturelle et agricole, ainsi que d'un chemin creux bordé de haies de haut jet.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

Ce secteur a une vocation principale d'accueil de logements, soit individuels soit accolés, dont les hauteurs maximales sont R+1+Combles.

Les objectifs sont :

- Accueillir une pluralité de ménages par une offre de logements variée, mêlant logements intermédiaires et individuels ;
- conformément aux objectifs du PADD, l'aménagement de la zone permettra la création de 24 à 26 logements individuels. Le projet pourra prévoir un petit secteur de maisons accolées (6 à 10) à l'ouest du périmètre.

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

La composition urbaine répond à plusieurs principes :

- la cohérence avec le tissu environnant, composé de maisons individuelles dans un tissu de bocage préservé.
- la cohérence du tissu urbain à long terme, dans l'hypothèse d'un développement ultérieur.

La zone AU sera desservie depuis l'impasse du puits et la RD 43 par une voie à créer traversant la zone AU. Le carrefour sur la RD 43 fera l'objet d'un aménagement d'un tourne à gauche depuis le bourg.

Les voies internes à la zone AU du Clos du Noyer qui se termineraient en impasse doivent permettre à terme l'extension éventuelle de l'urbanisation.

Entrée de bourg :

Afin de qualifier l'entrée de bourg et de réduire la vitesse des véhicules, la RD 43 devra faire l'objet d'un aménagement de la chaussée et de ses abords. Une liaison piétonnière sera notamment aménagée derrière une banquette végétalisée. Cette liaison se poursuivra vers le nord, le long de la limite de la zone AU, en direction du chemin creux de la Bardoulière ;

L'objectif est également de permettre les déplacements alternatifs avec la mise en place de liaisons douces, permettant de rejoindre le centre du bourg. Le projet respectera les cheminements prévus pour piétons et cycles s'inscrivant dans le réseau de déplacements alternatifs à l'échelle de la commune.

Seront prévus en particulier:

- une sente piétonnière traversant la zone AU de la RD 43 à l'impasse du puits
- Une liaison piétonnière sur le pourtour de l'opération, de la RD 43 au chemin creux de la Bardoulière

Les accès individuels aux habitations seront groupés deux à deux.

Il n'y aura aucun accès individuel ni sur l'impasse du puits ni sur la RD 43.

Principes de traitement des espaces publics

L'implantation des constructions devra respecter les principes d'orientation décrits dans le document d'orientations générales. Les objectifs sont multiples :

- conserver un tissu urbain proche de celui du bourg, composé de maisons à alignement, souvent accolées ;
- orienter les espaces de vie et les jardins au sud
- structurer des axes avec un caractère de bourg.

Le projet doit s'inscrire dans la maille bocagère existante, et notamment conserver la haie centrale. Celle-ci servira de structure à une traversée piétonnière de la zone et un espace central collectif au droit des logements accolés.

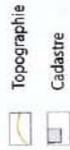
Afin de construire une transition entre les espaces naturels et agricoles et le bourg, les clôtures au contact de la zone agricole seront des clôtures végétales.

Gestion des ruissellements des eaux pluviales

Le projet précisera le mode de gestion des eaux pluviales et favorisera leur gestion sur un mode alternatif: infiltration, gestion à la parcelle...

LANDIGOU

Le Clos du Noyer



1. Affectation à créer / favoriser / conforter

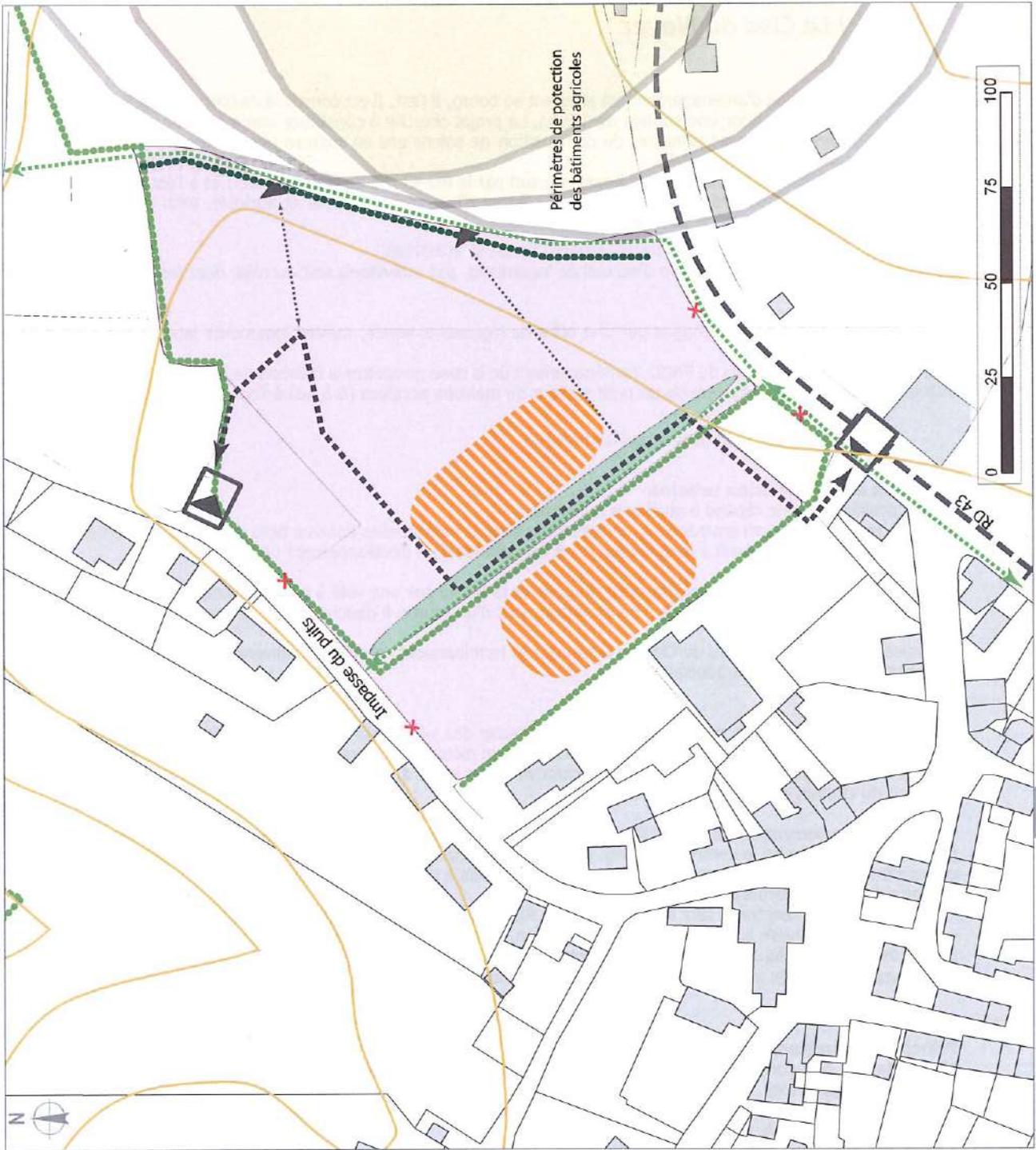
- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux : piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Haie bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Verger, arbre remarquable / Alignement : à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer / préserver, zone humide



3.13. LA-SELLE-LA-FORGE

3.13.1) Les Champs

Le secteur d'OAP se situe au nord de la rue de Flers, derrière un front bâti de maisons individuelles récentes qui forment un rideau presque imperméable. Cette voie communale est stratégique pour l'aménagement du bourg, car elle relie celui-ci à la ville de Flers. Elle se caractérise par des séquences urbaines très différentes, sans que l'aménagement de la voirie ne les accompagne.

Par ailleurs, le secteur d'OAP est séparé du bourg par la RD 462, contournement de Flers, classé voie à grande circulation.

Il représente une surface de 3.7 ha.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

La-Selle-La-Forge constitue avec Saint-Georges des Groseillers et La-Lande-Patry la couronne périurbaine de Flers.

- La vocation principale du secteur d'orientation d'aménagement et de programmation est d'accueillir des logements individuels, intermédiaires ou collectifs en extension du bourg.

- La hauteur des maisons individuelles ne peut excéder R+1+Combles.

- L'aménagement de la zone permettra la création de 75 logements minimum, 50 intermédiaires et 25 maisons individuelles.

- Les logements collectifs seront implantés, le cas échéant, sur la frange sud de l'opération.

b) Objectifs urbains

Les objectifs sont multiples.

- D'abord, créer une extension du bourg et de la Selle-La-Forge qui s'inscrivent dans un fonctionnement urbain cohérent et de qualité.

- Ensuite, l'opération doit répondre aux enjeux de l'aménagement de la rue de Flers. Cette rue relie en effet le bourg au centre ville de Flers et son aménagement très routier et sans lisibilité ne favorise pas la réduction de la vitesse.

c) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

Le secteur à urbaniser sera relié au hameau existant par plusieurs voies à créer:

Au sud, depuis le bourg et la rue de Flers, un axe principal sera créé. Entre la bifurcation des deux voies et l'entrée dans le bourg, la traversée de la RD 462 sera aménagée en une seule séquence unifiée et paysagée.

Un axe secondaire au droit de deux pignons au milieu du lotissement du Champ de l'Epine donnera accès au secteur de maisons individuelles. Il rejoindra l'axe principal.

A terme, un troisième axe au nord de la zone AU, au carrefour entre le chemin des Champs, la rue de Flers et la zone AU, sous le faisceau de lignes HT, sera également créé. Il conviendra de réfléchir à l'aménagement du carrefour en prenant en compte la voie en impasse qui dessert actuellement le hameau «Les Champs».

A ces trois axes correspondront l'aménagement et la création de trois carrefours le long de la rue de Flers. Ces carrefours ont notamment pour objectifs de créer un rythme et des aménagements favorisant la réduction de la vitesse de circulation des automobilistes le long de la rue de Flers.

Chaque îlot sera desservi par des voies secondaires à créer.

Les secteurs de logements individuels et intermédiaires ou collectifs seront reliés les uns avec les autres par des voies de circulation et inscrits dans un schéma de circulation unifié et perméable. Les impasses seront évitées autant que possible. Afin d'y éviter des placettes de retournement pour les engins de collecte des déchets, le projet prévoira un point d'apport volontaire des déchets à l'entrée de chaque impasse. Le stationnement pourra également y être regroupé.

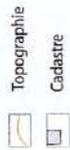
Le projet d'ensemble devra prendre en compte une extension possible de l'urbanisation, le cas échéant, notamment à l'est, en direction de Launay, et au nord. Ainsi, les voies de circulation ne devront pas se terminer en impasse mais laisser la possibilité d'être poursuivies à long terme.

Objectifs environnementaux et paysager :

Favoriser la gestion des eaux pluviales par des équipements alternatifs favorisant l'infiltration ou le stockage de l'eau sur place.

Maintenir autant que possible les arbres et haies existants sur le site, notamment au nord de la zone AU. Les franges de la zone AU seront plantées d'haies de haut jet et ce afin de construire une transition entre l'espace agricole et l'espace urbanisé.

La-Selle-La-Forge Les Champs



1. Affectation à créer / favoriser / conforter

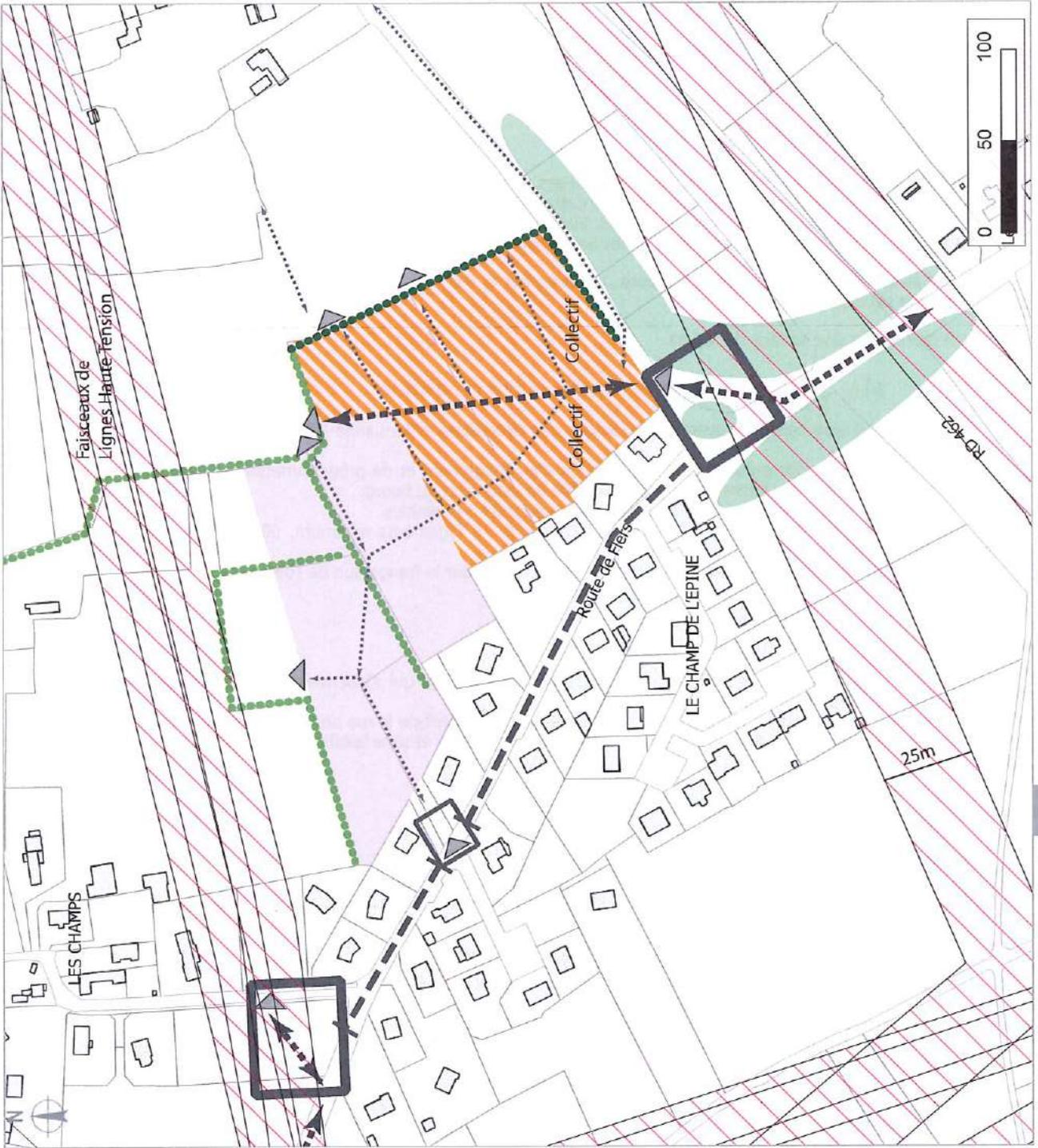
- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux : piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Haie bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer/ préserver, zone humide



3.13.2) Le Jardinot

Modification n°3 du PLUI

Le secteur d'OAP se situe le long de la RD 18, en entrée de ville de Flers. Il est constitué de parcelles agricoles dans le tissu urbain constitué. Il est bordé à l'est par la RD 18, en partie urbanisée, au sud par des maisons individuelles desservies depuis la rue du Lavoir, à l'ouest par un fond de vallée humide et au nord par un tissu mixte de logements et d'activité.

Le secteur est traversé par des faisceaux de lignes HT qui partent du poste électrique situé le long de la RD 18.

Son aménagement est donc fortement contraint par la présence de ces lignes et l'urbanisation environnante.

Il représente une surface de 5.98 ha, dont

- 4.6 ha en zone d'activités, dans le secteur contraint par les lignes HT.
- 1.3 ha en zone d'habitat, dans une zone moins contrainte par les faisceaux HT et environnée par des maisons existantes.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

La-Selle-La-Forge constitue avec Saint-Georges des Groselliers et La-Lande-Patry la couronne périurbaine de Flers. Le secteur se situe en extension de la ville de Flers.

- La vocation du secteur d'orientation d'aménagement et de programmation est mixte:
 - programmation d'activités sur la façade de la RD 18 et sur le secteur contraint par les faisceaux HT;
 - programmation de logements individuels et/ou intermédiaires dans un petit secteur situé au sud de la zone, contigu aux logements existants, sans contraintes liées aux faisceaux HT.
- La hauteur des maisons individuelles ne peut excéder R+1+Combles.
- L'aménagement de la zone permettra la création de logements avec une densité moyenne de 20 logements par hectare.

b) Objectifs urbains

Les objectifs sont:

- D'abord, structurer la façade urbaine de la RD 18 qui est une des entrées de l'agglomération flérienne.
- Ensuite, constituer une extension du tissu urbain de Flers.

c) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

La desserte du secteur sera hiérarchisée:

- Un accès principal sera créé au droit des faisceaux de ligne HT, désaxé par rapport à celui-ci afin de ne pas créer d'effets visuels désagréables. Cette voie principale servira pour la desserte de la zone d'activités.
- Deux accès secondaires depuis la rue du Lavoir et la RD 18, à destination de la zone de logements.

- Le secteur de logements sera intégré dans un schéma de circulation permeable avec deux accès, sur la RD et sur la rue du Lavoir .

- Dans le secteur de logement, afin d'éviter des aires de retournement sur dimensionnées au regard du trafic et des logements desservis, le projet prévoira un point d'apport volontaire des déchets à l'entrée des impasses. Le stationnement pourra également y être regroupé.

Objectifs environnementaux et paysager :

- Favoriser la gestion des eaux pluviales par des équipements alternatifs favorisant l'infiltration ou le stockage de l'eau sur place.
- Maintenir autant que possible les arbres et haies existants sur le site, notamment à l'ouest de la zone, en limite avec le fond de vallée naturel.
- Créer une zone tampon plantée entre le secteur d'habitat et le secteur d'activité, afin de limiter les nuisances entre les secteurs.

La-Selle-La-Forge Le Jardinnet

Topographie
Cadastre

1. Affectation à créer / favoriser / conforter

- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux : piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Haie bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Verger, arbre remarquable / Alignement : à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer/ préserver, zone humide

Orpus



3.13.3) Le bourg

Le secteur d'OAP se situe au nord du bourg. Il est situé derrière un front bâti de maisons qui ne laissent qu'une seule possibilité d'accès à l'ouest.

Il est délimité au nord et à l'est par l'espace agricole, au sud et à l'ouest par le bourg. Au nord, le secteur d'OAP est bordé par le faisceau de lignes Haute Tension (225 kV) et est proche de la RD 462 (voie à grande circulation). Ces deux éléments constituent des contraintes et nuisances pour l'aménagement du secteur. Le parti d'aménagement cherche à minimiser leur impact sur le projet.

Le secteur représente une surface de 3.1 ha.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

La-Selle-La-Forge constitue avec Saint-Georges des Groseillers et La-Lande-Patry la couronne périurbaine de Flers. Compte tenu de sa situation «en arrière» de l'urbanisation existante et des difficultés de liaisons et de fonctionnement:

- La vocation principale du secteur d'orientation d'aménagement et de programmation est d'accueillir des logements individuels en extension du bourg.
- Un petit secteur de logements accolés ou intermédiaires pourra être aménagé à l'entrée du secteur, le cas échéant.

La hauteur des maisons individuelles ne peut excéder R+1+Combles.

- L'aménagement de la zone permettra la création de 45 logements minimum.

b) Objectifs urbains

L'objectif est de créer une extension du bourg qui s'inscrit dans un fonctionnement urbain cohérent et de qualité malgré les difficultés de liaison physique.

Le projet doit également tenir compte de la présence du faisceau de ligne 25 000 V au nord du secteur, et des nuisances sonores créées par le passage de la RD 462 (voie grande circulation).

c) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

Le secteur à urbaniser sera desservi depuis la rue de Flers. Un axe de desserte principal central servira de colonne vertébrale à la zone.

Cet axe pourra être poursuivi à terme en cas d'urbanisation au-delà de la zone actuellement définie. Ainsi, la voie de circulation ne devra pas se terminer en impasse mais laisser la possibilité d'être poursuivie à long terme.

Cet axe de circulation sera doublé par une voie piétonnière.

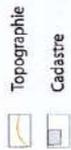
- Chaque îlot sera desservi par des voies secondaires à créer. Ces voies rejoindront la voie principale. Les impasses sont à éviter. Si des impasses devaient être créées, afin d'y éviter des placettes de retournement pour les engins de collecte des déchets, le projet prévoira un point d'apport volontaire des déchets à l'entrée de chaque impasse. Le stationnement pourra également y être regroupé.

L'accès et le carrefour rue de Flers feront l'objet d'un aménagement au caractère urbain.

Objectifs environnementaux et paysager :

- Favoriser la gestion des eaux pluviales par des équipements alternatifs favorisant l'infiltration ou le stockage de l'eau sur place.
- afin de minimiser les nuisances sonores et visuelles de la RD 462, les franges de la zone AU seront plantées d'haies de haut jet. Cette haie permettra également de construire une transition entre l'espace agricole et l'espace urbanisé.
- Sans connaissances précises sur les dangers des champs électromagnétiques des lignes HT, le secteur est délimité conformément aux recommandations de RTE, de telle sorte qu'aucun logement ne sera situé à une distance inférieure à 25m au droit des lignes.

La-Selle-La-Forge Le bourg



1. Affectation à créer / favoriser / conforter

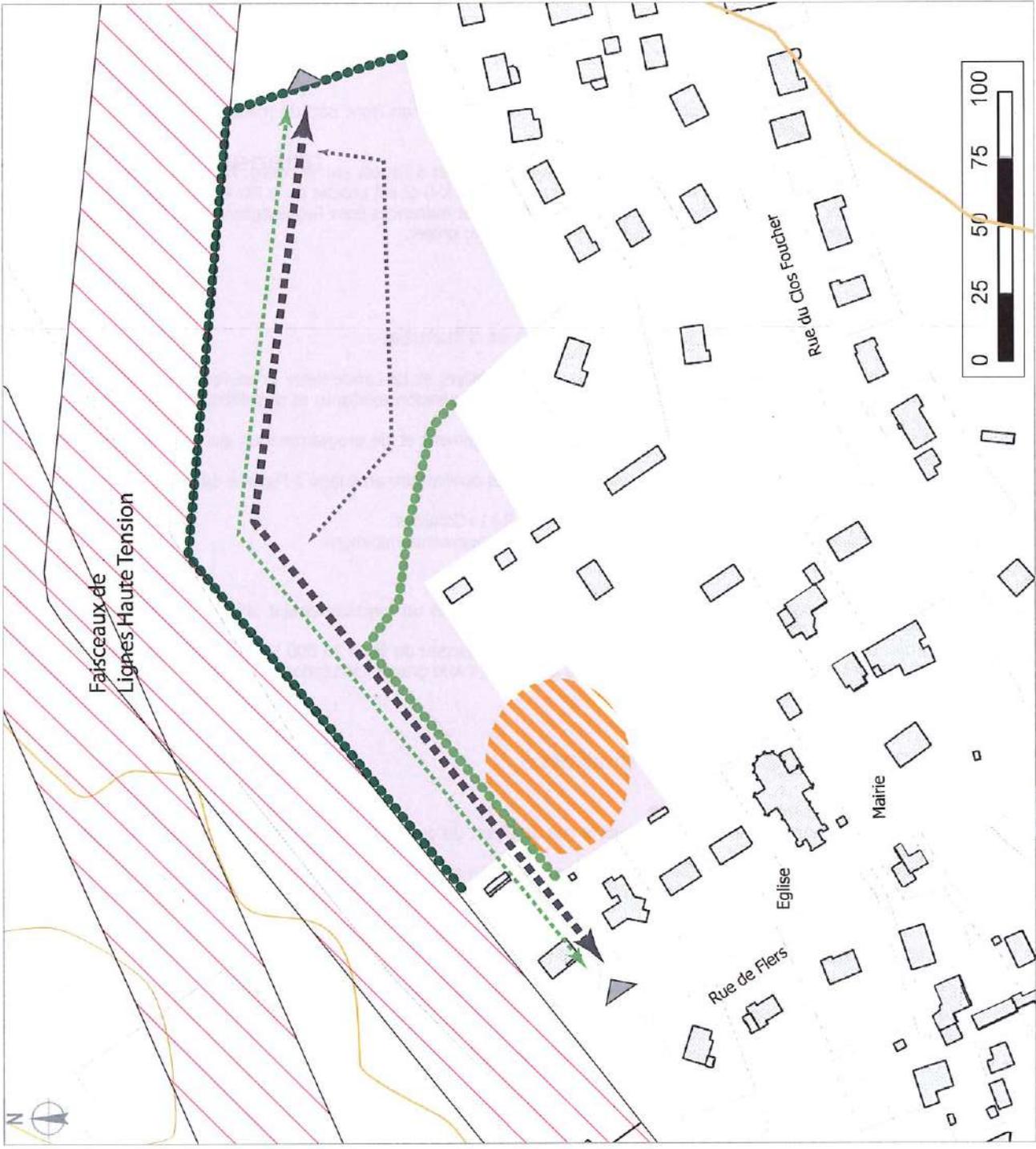
- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux : piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Haie bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Vergier, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer/préserver, zone humide



3.14. MONTILLY

3.14.1) Le Pré Tortu

Le secteur d'orientation d'aménagement est attenant au bourg au nord, en direction du Noireau. Il est constitué de parcelles agricoles, cultivées ou en prairies. Le projet cherche à constituer une extension de bourg dont le fonctionnement et les principes de composition ne soient pas en rupture avec l'existant, mais au contraire en constitue une continuité.

La zone Au est délimitée au nord par un hameau et des bâtiments agricoles anciens, à l'est par un chemin rural bordé d'une haie de haut jet, à l'ouest par le chemin du pont et le cimetière, et au sud par le bourg existant. Elle représente une surface de 3.5 ha environ.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

Ce secteur a une vocation principale d'accueil de logements, soit individuels soit accolés, dont les hauteurs maximales sont R+1+Combles.

Les objectifs sont :

- Accueillir une pluralité de ménages par une offre de logements variée, mêlant logements intermédiaires et individuels ;
- Conformément aux objectifs du PADD, l'aménagement de la zone permettra la création de 24 à 30 logements individuels. Le projet prévoira également un secteur de maisons accolées à l'ouest du périmètre.

Ces objectifs seront à affiner en fonction des résultats des contraintes techniques et des aptitudes des sols.

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

La zone AU sera desservie depuis la rue du Pont par un accès unique au nord du bourg existant. Le carrefour fera l'objet d'un aménagement, notamment pour ralentir les véhicules sortant du bourg.

Entrée de bourg :

- afin de qualifier l'entrée de bourg et de réduire la vitesse des véhicules, la route du Pont devra faire l'objet d'un aménagement de la chaussée et de ses abords. Une liaison piétonnière avec le cimetière sera notamment aménagée.

Déplacements alternatifs:

L'objectif est également de permettre les déplacements alternatifs avec la mise en place de liaisons douces, permettant de rejoindre le centre du bourg. Le projet respectera les cheminements prévus pour piétons et cycles s'inscrivant dans le réseau de déplacements alternatifs à l'échelle de la commune.

Seront prévu en particulier:

- Dans l'axe de l'entrée principale, une sente piétonnière reliant la zone AU au chemin rural à l'est
- Deux autres accès à ce chemin également le long de cet axe, dont l'un, au nord de la zone, fera également le lien entre la route du Pont et le chemin rural.

Accès aux logements

Les accès individuels aux habitations seront groupés deux à deux. Aucun accès individuel ne sera autorisé sur le chemin rural à l'est.

Principes de traitement des espaces publics

Le fossé le long de la rue du Pont sera préservé et mise en valeur. Il pourra accueillir les éléments de gestion des eaux pluviales du projet, créant ainsi naturellement une séparation entre la circulation sur le Chemin du Pont et la zone d'habitation.

Si les voies à créer sont en impasse, elles devront se terminer :

- Soit par des ouvertures visuelles et des cônes de vue sur la vallée du Noireau,
- Soit par des sentes piétonnières.

Le chemin rural à l'est sera préservé et sera à terme la liaison douce vers l'école pour l'ensemble de la zone AU.

L'implantation des constructions devra respecter les principes d'orientation décrits dans les orientations générales. Les objectifs sont multiples :

- conserver un tissu urbain proche de celui du bourg, composé de maisons à alignement, souvent accolées ;
- orienter les espaces de vie et les jardins au sud
- structurer un axe avec un caractère de rue.

Orientations paysagères

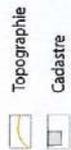
Le fossé le long de la route du Pont jouera également le rôle de cône de vues sur la vallée du Noireau. Le projet doit s'inscrire dans la maille bocagère existante, et conserver le maximum de haies existantes, notamment en clôtures.

Afin de construire une transition entre les espaces naturels et agricoles et le bourg, Les clôtures au contact de la zone agricole seront végétalisées.

Gestion des ruissellements des eaux pluviales

Le projet précisera le mode de gestion des eaux pluviales et favorisera leur gestion sur un mode alternatif: infiltration, gestion à la parcelle...

MONTILLY Le Pré-Tortu



1. Affectation à créer / favoriser / conforter

- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire ou collectif
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle, habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux : piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Haie bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer / préserver, zone humide



3.15. SAINT CLAIR DE HALOUZE

3.15.1) La Cité Minière

Le secteur d'orientation d'aménagement est bordé à l'ouest par la RD 217, au nord et à l'est par les maisons de la Cité minière et au sud par l'école. Du fait de son caractère routier, la RD 217 crée une coupure forte entre l'ouest et l'est de la cité minière. La zone représente une superficie de 8000m².

La cité minière est structurée par des axes de circulation perpendiculaires à la pente, dans une trame très régulière dans laquelle il convient de s'inscrire afin de faire perdurer le caractère des lieux.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

La vocation principale du secteur d'orientation d'aménagement est d'accueillir des logements, soit individuels soit accolés, dont les hauteurs maximales sont R+1+Combles.

Les objectifs sont :

- Accueillir une pluralité de ménages par une offre de logements variée;
- Conformément aux objectifs du PADD, l'aménagement de la zone permettra la création de 6 à 10 logements.
- Dans la continuité de la trame et des formes urbaines existantes, le projet pourra prévoir des maisons accolées.

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

L'objectif est double : s'inscrire dans la trame urbaine de la cité minière et réduire la coupure de la RD 217.

Le projet aura une composition d'ensemble s'inscrivant dans la trame urbaine de la cité minière: régularité des alignements, similarité des formes...

- La zone sera desservie par une entrée unique sur la RD 217.
- Cette rue centrale en impasse permet à la fois la circulation des voitures, des piétons et des cycles. L'impasse se poursuit par une sente piétonnière. Cette sente rejoint elle-même une sente qui relie l'école, la RD 217 à la rue de l'est.
- Afin d'éviter une placette de retournement pour les engins de collecte des déchets, le projet prévoira un point d'apport volontaire des déchets à l'entrée de l'impasse.

Aménagement de la RD 217

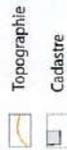
Afin de casser le caractère routier de la RD 217 et d'intégrer la voie au tissu urbain:

- Marquer l'entrée de la cité minière et sa traversée par la création d'un seuil clair et lisible pour les automobilistes, et d'un traitement de la chaussée qui favorise la réduction de la vitesse et la circulation des autres modes de déplacements.
- Les carrefours et les traversées piétonnières seront également marquées afin de rythmer la traversée de la cité Minière et favoriser le ralentissement des véhicules.
- De l'école au carrefour de la rue Cayeux, la RD 217 fera l'objet d'un traitement spécifique.
- Aucun accès individuel n'est autorisé sur la RD 217.

Objectifs environnementaux et paysager :

- Favoriser la gestion des eaux pluviales par des équipements alternatifs ;
- Aucun accès voiture n'est autorisé sur les sentes piétonnières à l'est et au sud.

SAINT-CLAIR-DE-HALOUIZE La Cité Minière



1. Affectation à créer / favoriser / conforter

- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle; habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux : piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Haie bocagère à préserver
- Frangés et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer/ préserver, zone humide



Traitement spécifique de la chaussée pour la sortie de l'école

3.15.2) Le Champ de la Croix

Le secteur d'orientation d'aménagement est attenant au bourg et est constitué d'un champ anciennement à vocation agricole d'une surface de 2,7 ha. Il est délimité au nord et à l'ouest par la limite sud du bourg (lotissements), à l'est et au sud par l'espace naturel et agricole. Le site se trouve à proximité de l'école et de la mairie.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

Ce secteur a une vocation principale d'accueil de logements, soit individuels soit accolés, dont les hauteurs maximales sont R+1+Combles.

Les objectifs sont :

- Accueillir une pluralité de ménages par une offre de logements variée, mêlant logements intermédiaires et individuels ;
- Conformément aux objectifs du PADD, l'aménagement de la zone permettra la création de 25 à 30 logements.

Le projet pourra prévoir un petit secteur de 5 à 6 maisons accolées au nord est du périmètre.

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

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

- Une rue principale centrale permet de desservir des maisons situées de part et d'autre. Cette rue relie la rue de la Mouchardière (accès principal) au chemin rural à l'est (accès secondaire), la Nouette de Bas.

L'objectif est également de permettre les déplacements alternatifs avec la mise en place de liaisons douces, permettant de rejoindre le centre du bourg sans emprunter la RD810. Le projet doit prévoir des cheminements spécifiques pour piétons et cycles s'inscrivant dans le réseau de déplacements alternatifs à l'échelle de la commune.

Sera prévu en particulier:

- dans l'axe de l'entrée principale, une sente piétonnière reliant le hameau le long du chemin de la Nouette du Bas à cette rue.

Aucun accès individuel ne sera autorisé sur la RD 810 avant le carrefour et l'entrée de la zone AU. Au nord de cet accès, seuls des accès groupés peuvent être autorisés.

Afin de qualifier la rue, et compte tenu de l'orientation du terrain, les maisons implantées sur la rive sud auront toute le même alignement, afin de créer un front bâti régulier. Ainsi, le dessin de l'espace public sera clair et les espaces de vie seront ensoleillés.

Principes de traitement des espaces publics et orientations paysagères

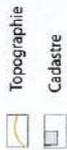
- Le projet doit s'inscrire dans la maille bocagère existante, et conserver le maximum de haies existantes, notamment en clôtures et en limite de zone AU.
- Afin de construire une transition entre les espaces naturels et agricoles et le bourg, un espace planté sera créé au sud du périmètre. Il permettra de créer une entrée de bourg qualitative, la zone AU étant très visible depuis la RD 810. Cet espace pourra recevoir tout type d'équipement ou constituer simplement une zone plantée.

Gestion des ruissellements des eaux pluviales

Le projet précisera le mode de gestion des eaux pluviales et favorisera leur gestion sur un mode alternatif: infiltration, gestion à la parcelle...

SAINT-CLAIR-DE-HALOUZE

Le Champ de la Croix



1. Affectation à créer / favoriser / conforter

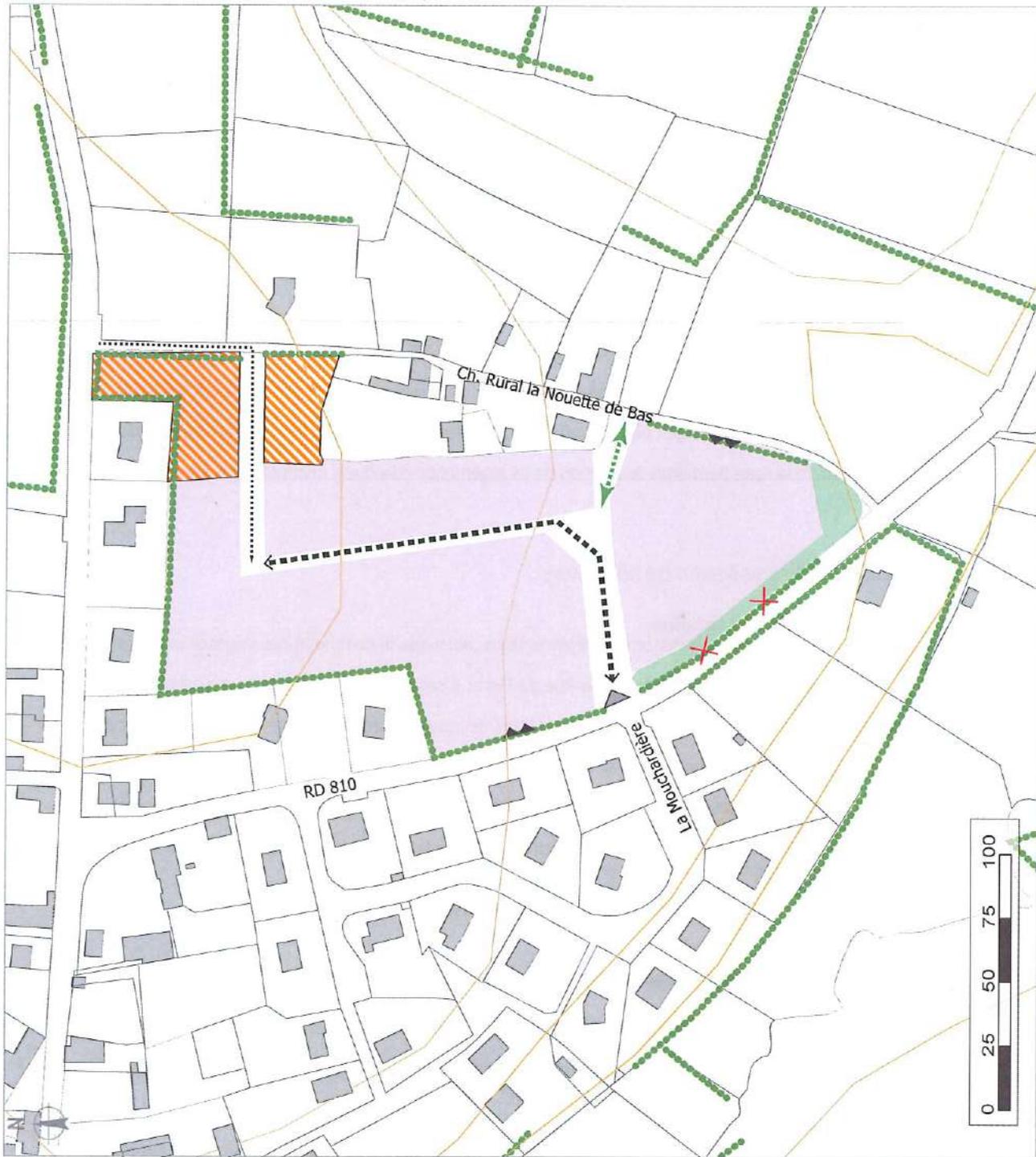
- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux: piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Halle bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de halle bocagère de haut jet
- Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer/ préserver, zone humide



3.16. SAINT-GEORGES-DES-GROSEILLERS

3.16.1) Les Nouettes

Le secteur d'orientation d'aménagement est constitué de parcelles agricoles immédiatement attenantes au cœur de bourg, en cœur d'ilot. Il est bordé par d'anciennes opérations de lotissements et des maisons individuelles construites au fil de l'eau et est isolé des axes pouvant le desservir par ces constructions.

Par ailleurs, le secteur est traversé par un ancien ru asséché et drainé, qui constitue une ancienne zone humide.

L'ensemble de la zone représente une superficie de 4.5 ha.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

Ce secteur a une vocation principale d'accueil de logements, soit individuels soit accolés, dont les hauteurs maximales sont R+2.

- Accueillir une pluralité de ménages par une offre de logements variée, mêlant logements intermédiaires et individuels ;
- L'aménagement de la zone permettra la création de 24 logements individuels minimum et 6 à 12 logements accolés.

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

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

- l'accès principal à la zone sera créé depuis la Rue de Flers ; il sera situé le long de la haie existante, sur la limite sud du secteur AU.

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

Les voies en impasse seront poursuivies par des cheminements piétonniers.

L'objectif est également de permettre les déplacements alternatifs avec la mise en place de liaisons douces notamment vers les équipements et le bourg.

Le projet doit ainsi prévoir des cheminements spécifiques pour piétons et cycles s'inscrivant dans le réseau de déplacements alternatifs à l'échelle de la commune.

Sera prévu en particulier:

- une liaison douce le long de la zone humide, qui débouchera sur la coulée verte.

Principes de traitement des espaces publics et orientations paysagères

Le projet sera fondé sur une mise en valeur du site: l'ancien ruisseau sera utilisé pour la gestion des eaux pluviales.

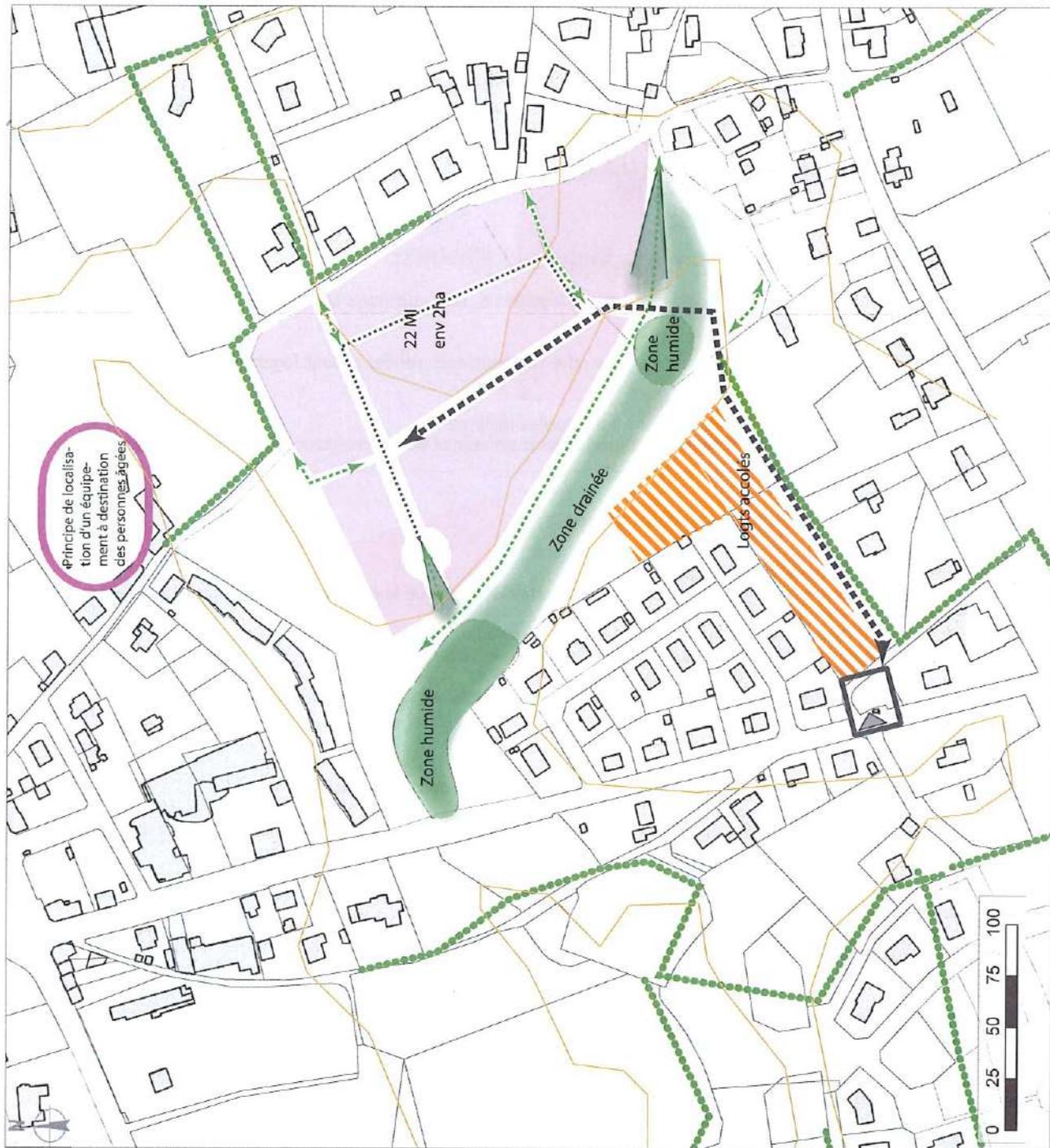
- L'implantation des maisons et de leurs annexes prendra en compte la topographie. Cette implantation suivra les préconisations du document d'orientations générales.

Gestion des ruissellements des eaux pluviales

Le projet précisera le mode de gestion des eaux pluviales et favorisera leur gestion sur un mode alternatif: infiltration, gestion à la parcelle...

Saint - Georges-des-Groseillers Les Nouettes

- | | |
|--|-------------|
| | Topographie |
| | Cadastre |
- Affectation à créer / favoriser / conforter**
 - Habitat individuel
 - Habitat intermédiaire (ou collectif)
 - Activités
 - Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
 - Principe de localisation d'un équipement
 - Desserte et déplacements**
 - Voie interquartier
 - Voie structurante
 - Voie de desserte
 - Déplacements doux : piétons, cycles...
 - Carrefours à aménager
 - Accès de l'opération
 - Accès agricole à maintenir
 - Accès individuels groupés obligatoires
 - Aucun accès individuel autorisé
 - Traitement paysagers et ambiances urbaines**
 - Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
 - Espace public à requalifier / aménager / traiter
 - Cône de vue à maintenir / créer
 - Haie bocagère à préserver
 - Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
 - Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
 - Espace paysager et/ou collectif à créer/ préserver, zone humide



3.16.2) La Bourdonnière

Le secteur d'orientation d'aménagement et de programmation de la Bourdonnière est situé à l'ouest du bourg, le long de la RD 229. Il est constitué de parcelles agricoles, et constituent deux entités autonomes, séparées par un lotissement en cours de construction.

Cette zone représente une superficie de 11,2 ha:

- la zone la plus au nord représente 2,6 ha;
- la zone la plus au sud 8,6 ha.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

Ce secteur a une vocation principale d'accueil de logements, soit individuels soit accolés, dont les hauteurs maximales sont R+1+Combles.

Les objectifs sont:

- Accueillir une pluralité de ménages par une offre de logements variée, mêlant logements intermédiaires et individuels ;
- L'aménagement de la zone permettra
 - au nord de la zone, 26 maisons individuelles minimum.
 - au sud de la zone, 60 maisons individuelles maximum et 60 logements accolés, soit 120 logements minimum.

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

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

- depuis la RD 229: un accès principal et une sortie secondaire.
- Depuis et dans la continuité de l'urbanisation existante, et notamment:
 - un accès dans la continuité de la rue de Provence;
 - dans la continuité de l'avenue de France, deux accès vers le sud et un accès vers le nord de la zone.

Principes de traitement des espaces publics et orientations paysagères

Les impasses créées doivent se poursuivre par des cheminements piétonniers, ou ouvrir sur des vues. Aucune construction ne peut se trouver dans ces axes de vues.

L'objectif est également de permettre les déplacements alternatifs avec la mise en place de liaisons douces notamment vers les chemins existants et le bourg.

Le projet doit ainsi prévoir des cheminements spécifiques pour piétons et cycles s'inscrivant dans le réseau de déplacements alternatifs à l'échelle de la commune.

Afin de construire une transition entre les espaces naturels et agricoles et le bourg, des haies sur le modèle des haies bocagères (talus planté) seront plantées en limite d'opération:

Au nord de la zone, la frange nord fera l'objet d'un aménagement particulier: une haie sera créée et une zone tampon la séparera des maisons. Cet aménagement ne comportera aucune construction et constituera en un espace public, par exemple une prairie de fauche.

Le projet doit s'inscrire dans son contexte paysager et conserver la haie délimitant la zone AU de l'espace agricole à l'ouest du projet.

Sur la limite ouest du secteur, le projet veillera à conserver une perméabilité importante de la frange bâtie. Des cônes de vue et des cheminements piétonniers permettront des vues et rejoindre le chemin piétonnier existant. Ces espaces de respiration pourront à terme, le cas échéant, servir de support pour l'accès à de nouvelles zones d'urbanisation, situées plus à l'ouest.

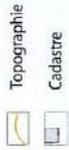
L'implantation des maisons et de leurs annexes prendra en compte la topographie. Cette implantation suivra les préconisations du document d'orientations générales.

Gestion des ruissellements des eaux pluviales

Un espace central dans la zone sud sera dévolu à la gestion de ces eaux. Cet espace pourra comprendre également des aménagements destinés aux loisirs et à la récréation des habitants de ce secteur: aire de jeux...

Le projet précisera le mode de gestion des eaux pluviales et favorisera leur gestion sur un mode alternatif: infiltration, gestion à la parcelle...

Saint - Georges-des-Groseillers La Bourdonnière



1. Affectation à créer / favoriser / conforter

- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux : piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Haie bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer/préserver, zone humide



3.16.3) Rainette

Le secteur d'orientation d'aménagement est un quadrilatère délimité à l'est par la rue de Flers, à l'ouest par la rue Emile-Letellier, au sud par un bâtiment industriel partiellement désaffecté et au nord par des maisons individuelles.

Il est constitué d'une parcelle encore agricole au coeur du tissu urbain.

Cette zone représente une superficie de 0.7 ha.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

Ce secteur a une vocation principale d'accueil de logements, soit individuels soit accolés, dont les hauteurs maximales sont R+1+Combles.

- Accueillir une pluralité de ménages par une offre de logements variée, mêlant logements intermédiaires et individuels ;
- L'aménagement de la zone permettra la création de 6 à 10 logements.

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

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

- L'accès principal sera créé depuis la rue de Rainette. Il se terminera en impasse et se poursuivra par un cheminement piétonnier pour rejoindre la rue Emile-Letellier. La rue Emile-Letellier ne peut en effet pas supporter de surcharge de trafic, compte tenu de son gabarit.

Principes de traitement des espaces publics

- La voie permettra la circulation des véhicules légers et de secours. Un point d'apport volontaire des déchets sera aménagé à l'entrée de la zone afin d'éviter la circulation des véhicules et l'aménagement de la voirie nécessaire pour ces véhicules.

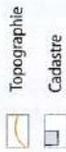
Orientations paysagères

- Les limites nord et sud de la zone seront végétalisées.
- L'implantation des maisons et de leurs annexes prendra en compte la topographie. Cette implantation suivra les orientations générales.

Gestion des ruissellements des eaux pluviales

Le projet précisera le mode de gestion des eaux pluviales et favorisera leur gestion sur un mode alternatif: infiltration, gestion à la parcelle...

Saint - Georges-des-Groseillers Rainette



1. Affectation à créer / favoriser / conforter

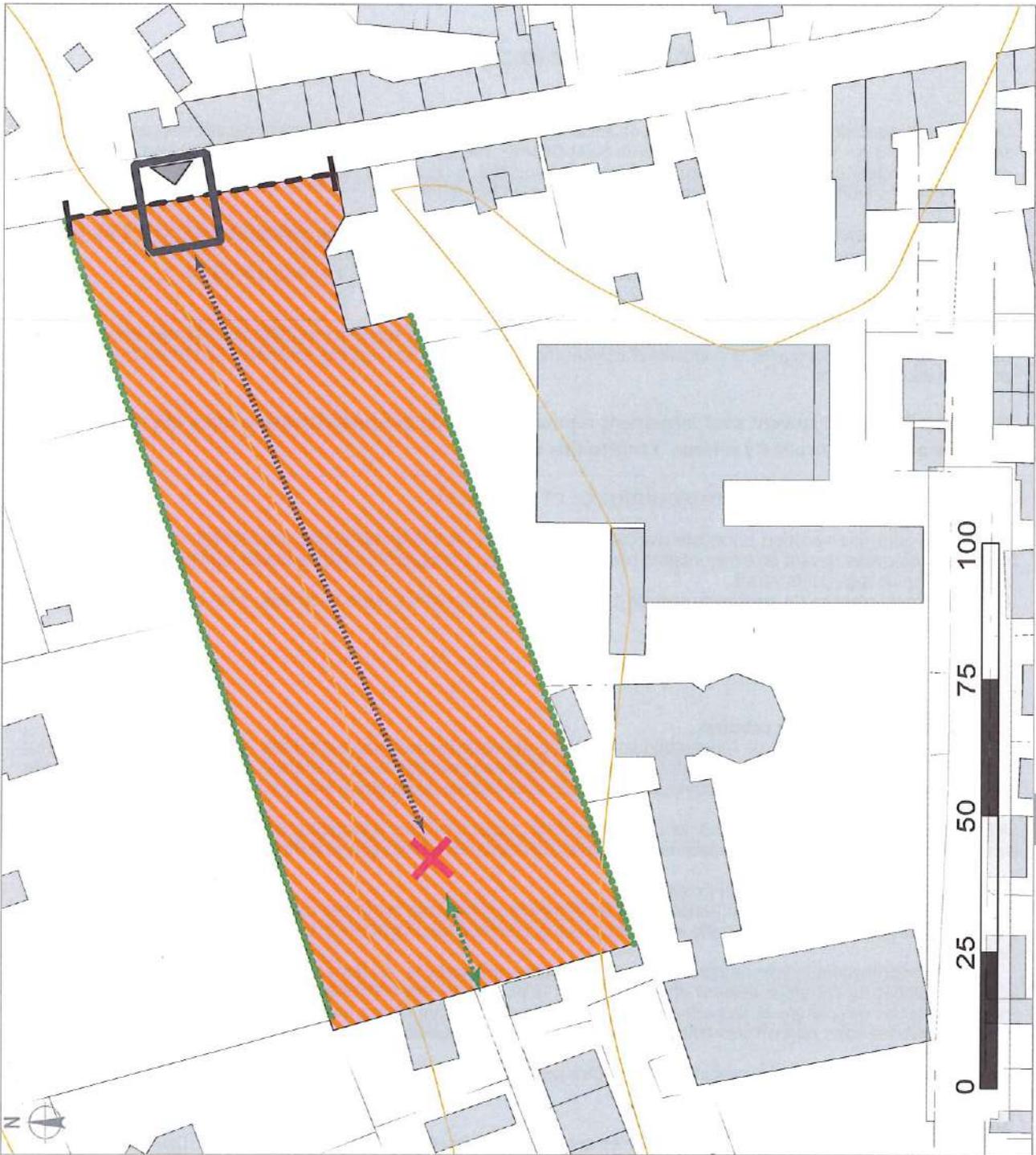
- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux : piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Haie bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer/ préserver, zone humide



3.16.4) Renouveau urbain de la zone de la PLANCHETTE

Le secteur d'orientation d'aménagement est une ancienne usine désaffectée ou partiellement désaffectée, qui occupe une superficie de 6.3 ha au cœur du tissu urbain de Saint-Georges des Groseillers, dans sa partie sud, agglomérée à la ville de Flers. Le secteur est délimité au nord par la rue du Rousselet, à l'est par la rue de la Planchette, à l'ouest et au sud par des maisons individuelles qui bordent la RD 462 et la rue Charles-Mousset.

Ce secteur fait l'objet de zonage différents: la partie nord (correspondant à l'ancien parking) est en zone 2AU, la zone centrale en 1AU et la partie Sud en zone NP, compte tenu des contraintes liées au PPRI.

La zone AU représente une surface d'environ 4.2 ha, dont 3.1 ha en zone 1AU et 1.1 ha en zone 2AU.

La zone Np représente une surface d'environ 2.1ha.

Compte tenu de sa situation urbaine et de la proximité des commerces et services, des difficultés d'accès et de desserte pour des activités économiques, la poursuite d'activités industrielles lourdes n'est pas souhaitée. Le site peut en revanche accueillir des logements.

Ces dispositions qui suivent sont largement reprises de l'étude pré-opérationnelle qui a été menée sur le site. Les projets pourront s'y référer, à toutes fins utiles.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

Ce secteur aura une vocation principale d'accueil de logements, soit individuels, soit accolés, soit collectifs, ces deux dernières catégories devant être majoritaires pour chaque projet. Les objectifs sont d'accueillir une pluralité de ménages par une offre de logements variée.

Les objectifs de création de logements sont de 100, répartis équitablement entre la terrasse sud et la terrasse nord. Cet objectif est à titre indicatif.

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

L'objectif est de tenir compte de l'orientation nord-sud du site et de la topographie des lieux (aménagement en terrasse), fondement des principes d'aménagement. Le principe de l'aménagement de la zone est donc d'inventer une trame inscrite perpendiculaire à la pente et de retrouver des accroches avec le tissu de faubourg environnant.

Ainsi, les voies de circulation internes sont prioritairement perpendiculaires à la pente. Seules les voies principales sont représentées sur le schéma d'aménagement. Des voies de desserte des îlots pourront être prévus.

Le site sera relié à la trame urbaine existante:

- un accès sera créé sur la rue du Rousselet. Il se terminera en impasse sur la rue du Plessis, dont les caractéristiques ne permettent pas d'absorber un trafic important, ni un accès sécurisé à la RD 462. Une liaison piétonnière devra y être aménagée.
- une voie, reprenant la voie de desserte interne existante, débouchera à terme sur la RD 462. Les conditions d'aménagement du carrefour devront être étudiées et tenir compte des difficultés de circulation, dans un objectif de sécurité à la fois des piétons et des véhicules motorisés. Un sens unique pourra être envisagé le cas échéant.
- de nombreuses voies piétonnières relieront le site aux voies de circulation environnantes.

Le stationnement des véhicules motorisés pourra être regroupé à l'entrée des îlots.

Orientations paysagères

- Chaque terrasse sera mise en relation avec les autres par des chemins piétonniers de traverse. Ceux-ci permettront également de maintenir des vues.

- L'implantation des maisons et de leurs annexes prendra en compte la topographie. Cette implantation suivra les orientations générales.

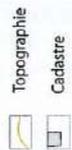
Gestion des ruissellements des eaux pluviales

Le projet précisera le mode de gestion des eaux pluviales et favorisera leur gestion sur un mode alternatif: infiltration, gestion à la parcelle... Les ouvrages de rétention d'eaux pluviales seront pris en compte dans les espaces verts dans la mesure où ceux-ci seront paysagés et inclus dans l'aménagement global des opérations.

Les préconisations du PPRI concernant la rivière de la Planchette seront respectées. Le fond de vallée sera valorisé pour le cadre de vie des logements (vues, espaces de loisirs) et de gestion de l'eau (espace d'expansion de crue, gestion des eaux pluviales...)

Chaque projet devra justifier du fonctionnement général et cohérent de l'ensemble de la zone, notamment en ce qui concerne les eaux de ruissellement et les orientations paysagères (espaces de loisirs, cohérence des cheminements...)

Saint - Georges-des-Groseillers PLANCHETTE



1. Affectation à créer / favoriser / conforter

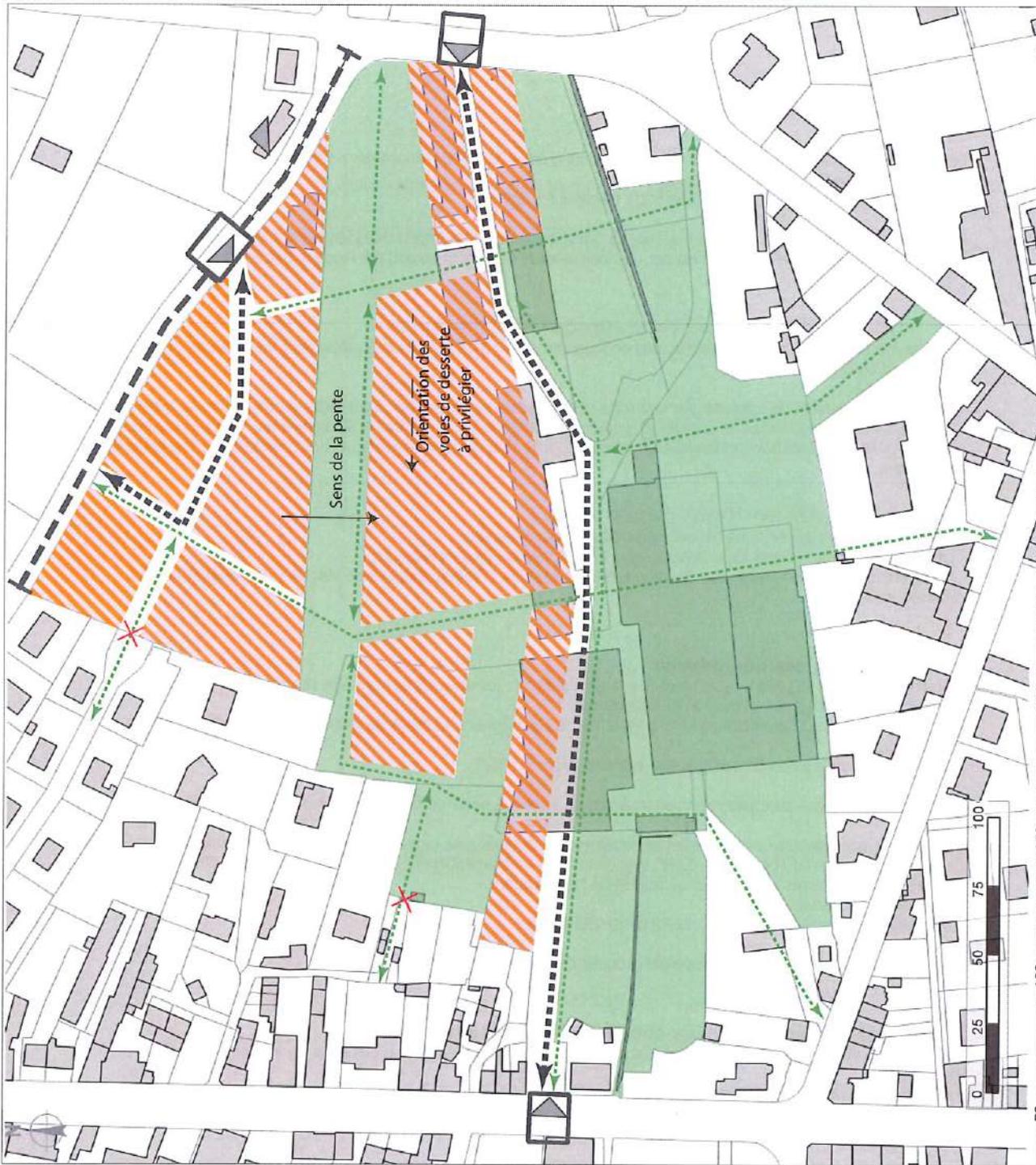
- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux : piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Haie bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Vergers, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer/ préserver, zone hôtée



3.17. SAINT-PAUL

3.17.1) Le village Besnier

Le secteur d'orientation d'aménagement est situé le long de la RD 368E reliant Flers à Chanu. Il est constitué de prairies et représente une surface de 3.2 ha environ.

Le bourg se trouve au nord, derrière une butte culminant à 289m.

La zone Au est délimitée au nord par une haie de haut jet et une butte importante culminant à 289m, à l'ouest par la RD 229 (Chanu- La Lande Patry), à l'est par des lotissements récents et au sud par l'espace naturel et agricole.

a) Objectifs démographiques et d'habitat

Ce secteur a une vocation principale d'accueil de logements, soit individuels soit accolés, dont les hauteurs maximales sont R+1+Combles.

Les objectifs sont :

- Accueillir une pluralité de ménages par une offre de logements variée, mêlant logements intermédiaires et individuels ;
- Compte tenu des contraintes de la zone, le secteur pourra accueillir au maximum 30 logements. 10% des logements seront accolés. Leur localisation sera à déterminer en fonction du projet d'ensemble et des contraintes topographiques éventuelles.

b) Dispositions qualitatives :

Le projet doit tenir compte et traiter deux problématiques majeures:

- l'insertion des constructions dans la pente et le grand paysage (voir et être vu);
- la dangerosité de la RD 368 E, compte tenu de la topographie (virages, absence de visibilité, dénivelé) et de son caractère routier.

Principes de composition urbaine

Le carrefour RD 229-RD 368 E fera l'objet d'un aménagement ; les objectifs doivent être l'amélioration de la visibilité pour les automobilistes et la réduction de leur vitesse.

Une zone tampon de 15m minimum le long de la RD 368 E éloignera les fonds de jardin du flux automobile (bruits et dangerosité).

Aucun accès (individuel ou groupé) ne sera autorisé sur la RD 368E.

Le projet sera desservi principalement par un accès VL à créer à partir de l'allée des Merisiers au nord est de la zone.

L'objectif est également de permettre les déplacements alternatifs avec la mise en place de liaisons douces, permettant de rejoindre le centre du bourg. Le projet respectera les cheminements prévus pour piétons et cycles s'inscrivant dans le réseau de déplacements alternatifs à l'échelle de la commune.

Sera prévu en particulier:

- Une liaison piétonnière entre la RD 229 à la RD 268 à l'est.

Les accès individuels aux habitations seront groupés deux à deux.

Traitement des espaces publics et orientations paysagères

Des cônes de vue seront préservés selon le schéma de projet afin de conserver des vues sur le grand paysage et notamment:

- depuis la RD 368 E sur le rocher Blais, en arrivant de Flers;
- dans l'intérieur de la zone sur le panorama qui s'étend vers le sud; au moins trois cônes de vue (un principal et deux secondaires) seront préservés.

Si les voies à créer sont en impasse, elles devront se terminer

- Soit par des ouvertures visuelles et des cônes de vue sur la vallée,
- Soit par des sentes piétonnières.

L'implantation des constructions devra respecter les principes d'orientation décrits dans les orientations générales. Les objectifs sont multiples :

- orienter les espaces de vie et les jardins au sud ;
- structurer un axe avec un caractère de rue ;
- adapter les constructions à la pente du terrain et veiller au respect des cônes de vue et ouvertures sur le grand paysage.

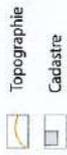
Le projet doit s'inscrire dans la maille bocagère existante, et conserver le maximum de haies existantes.

Afin de construire une transition entre les espaces naturels et agricoles et urbanisés, les clôtures au contact de la zone agricole seront végétalisées, notamment le long de la RD 368 E.

Gestion des ruissellements des eaux pluviales

Le projet précisera le mode de gestion des eaux pluviales et favorisera leur gestion sur un mode alternatif: infiltration, gestion à la parcelle...

SAINT-PAUL Le village Besnier



1. Affectation à créer / favoriser / conforter

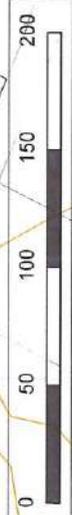
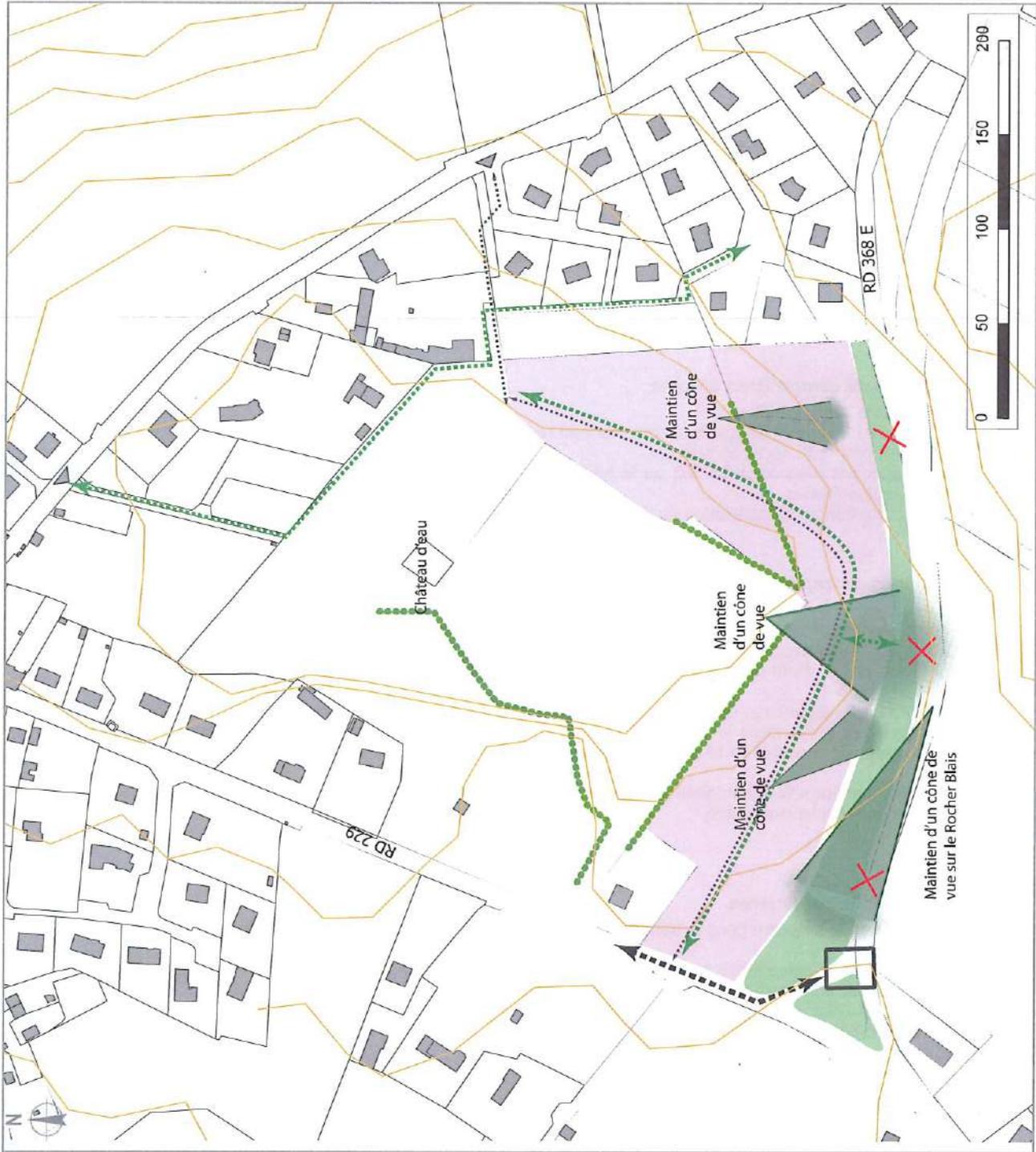
- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle, habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux : piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Haie bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer/préserver, zone humide



4.1.1) FLERS: Zone d'activités Route de Domfront

Le périmètre d'études, d'une superficie de 15 hectares est localisé au sud de la partie agglomérée, au sud de l'intersection de la RD962 (axe Caen-Flers-Domfront) et la RD 462, qui rejoint le centre-ville de Flers. Il jouxte la zone d'activités de la Crochère.

a) Objectifs

Ce secteur a une vocation principale d'accueil d'activités.

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

Les objectifs sont multiples.

- construire une entrée d'agglomération, et s'inscrire dans la continuité de l'entrée d'agglomération existante route de Domfront : recul, alignement...
- constituer des rives de la RD 962 sur la traversée de Flers qui donnent une lecture qualitative de cet axe et de l'agglomération.
- créer une frange d'urbanisation qualitative au sud, au contact de la zone agricole.

Principes de traitement des espaces publics

- L'accès principal sera créé depuis la RD 462, par une voie de déccélération, depuis le rond-point existant. Cette voie unique structurera les circulations dans la zone. La sortie sera dissociée de l'entrée. Elle débouchera sur la rue de Domfront dans la continuité du cheminement piétonnier maintenu.

- Les liaisons piétonnières et cycles sont privilégiées depuis le centre ville vers le site. Un accès piétonnier spécifique est prévu dans la continuité de l'aménagement de la rue de Domfront. Cet accès débouche notamment sur la coulée verte qui constitue la colonne vertébrale de la zone d'activités.

Le stationnement sera notamment installé au droit des faisceaux Haute Tension, afin d'affecter à un usage clair cet espace inconstructible.

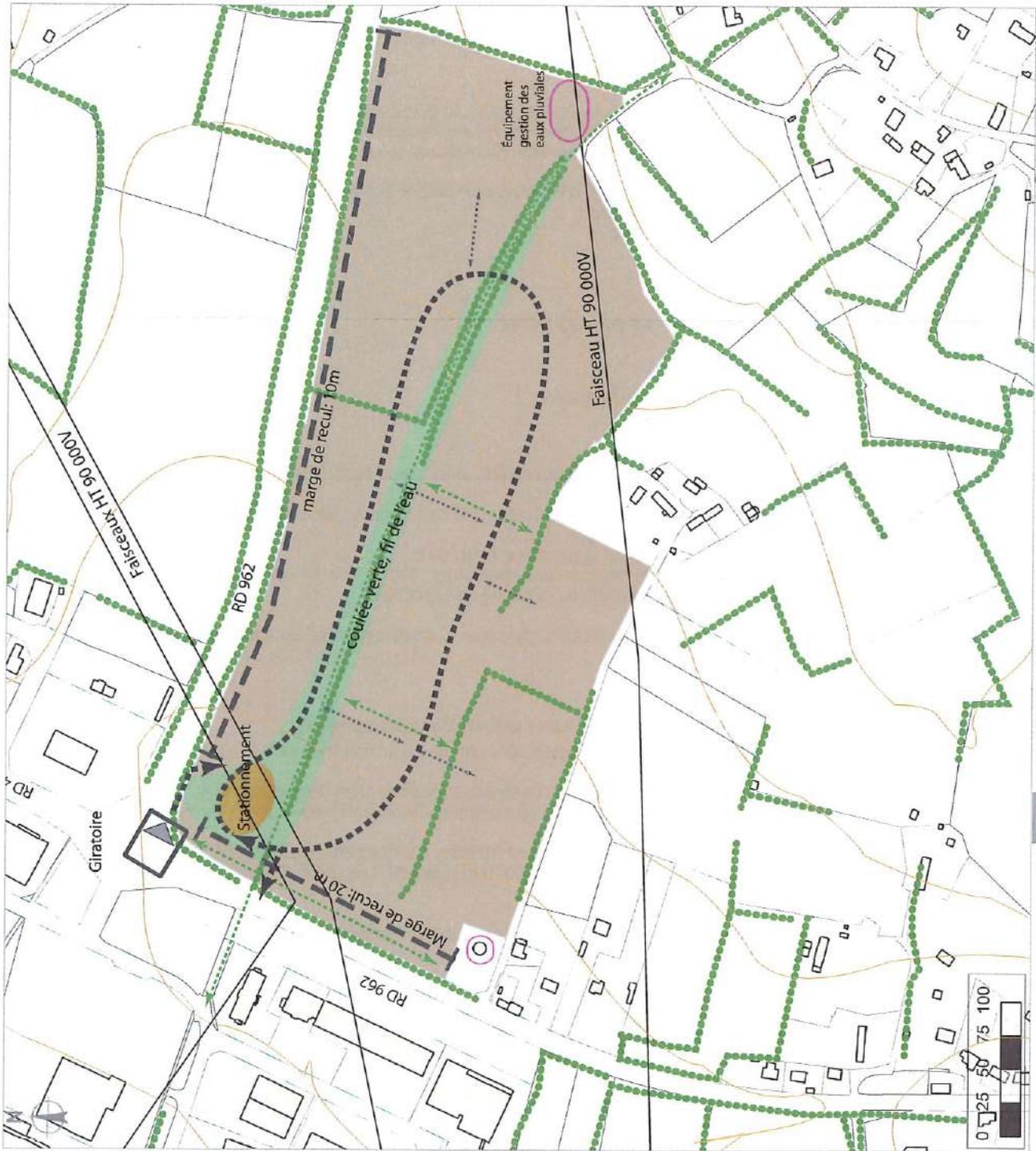
Orientations paysagères

L'objectif est de s'inscrire dans la trame bocagère et de s'y appuyer pour composer le parti d'aménagement de la zone.

- Une marge paysagère de 10 m sur la frange nord et 20 m sur la frange ouest depuis la RD 962 sera réalisée afin de former une barrière naturelle aux nuisances engendrées par la circulation.
- Le recul et l'alignement identique des bâtiments permettront de constituer un front bâti régulier donnant une lecture de l'espace tout en constituant un espace à gérer de façon qualitative : plantations, cheminement doux...
- Les haies existantes seront conservées et valorisées. Un traitement paysager des aires de stationnement nécessaires à l'opération sera réalisé afin de limiter au maximum l'imperméabilisation du site.
- Les essences et végétaux sur les espaces libres seront indigènes.
- La limite de l'espace naturel sera traitée avec des haies de type haie Bocagère (talus plantés), notamment les limites nord et sud de la zone seront végétalisées.
- L'implantation des bâtiments prendra en compte la topographie. Cette implantation suivra les orientations générales.

Gestion des ruissellements des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera utilisée pour valoriser le parti d'aménagement. La pente naturelle du terrain sera exploitée. La voie principale d'accès sera notamment bordée de noues.



FLERS

Topographie
Cadastre

1. Affectation à créer / favoriser / conforter

- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux: piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Halle bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer/préserver, zone humide

Orpus

4.1.2) LA SELLE LA FORGE: zone d'activités RD18-RD962

Le secteur d'orientations d'aménagement couvre une superficie de 4 hectares. Il est localisé à l'intersection entre la RD 18 (Flers-La-Ferté-Macé) et la RD 962 (axe Caen-Flers-Domfront). Le projet de PLUI vise à conforter la vocation d'activités de la RD 18 et, par leur intensification, à structurer l'entrée d'agglomération.

C'est une parcelle à vocation agricole, faisant office de zone tampon entre l'urbanisation actuelle (habitat) au nord, la RD 962 et l'espace naturel au sud. Il borde le ruisseau du Vivier au sud-ouest.

a) Objectifs

Ce secteur a une vocation principale d'accueil d'activités.

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

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

- L'accès principal sera créé depuis le rond point existant. Il se terminera en impasse. Des voies d'accès secondaires seront créées depuis l'axe principal.
- Aucun accès ne sera créé directement sur la RD 18 ou la RD 962.
- Les activités implantées seront desservies par l'axe structurant, depuis le rond-point existant. Cette voie, dans sa première partie, séparera les habitations existantes des activités.
- Une aire de covoiturage sera installée à l'entrée du secteur, en lieu et place du stationnement informel existant.

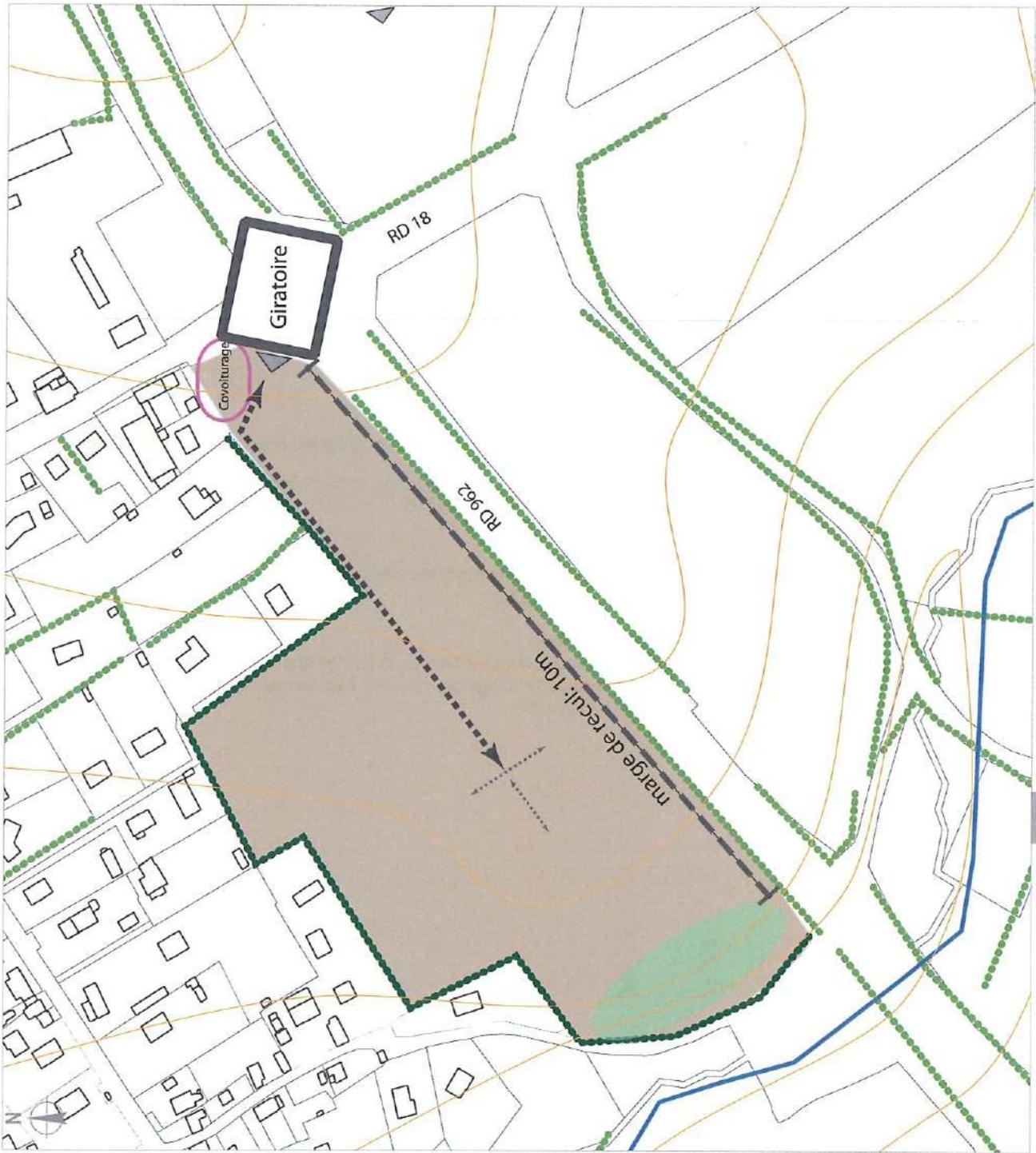
Principes de traitement des espaces publics et orientations paysagères

- Les limites nord et ouest de la zone seront végétalisées afin de créer une transition avec le milieu naturel et les maisons existantes.
- La haie existante entre le site et la RD 962 sera conservée et épaissie d'un deuxième rideau.
- L'implantation des bâtiments prendra en compte la topographie. Cette implantation suivra les préconisations du document d'orientations générales.
- Une marge paysagère de 10m depuis la RD 962 sera réalisée. L'alignement des bâtiments, sur la façade le long de la RD 962, sera régulier afin de créer un front bâti qualitatif. Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront indigènes.
- Un traitement paysager des aires de stationnement nécessaires à l'opération sera réalisé afin de limiter au maximum l'imperméabilisation du site

Gestion des ruissellements des eaux pluviales

Au sud de l'opération, la topographie est contraignante pour l'aménagement de la zone. La déclivité rendrait obligatoire de forts déblais et remblais. Par conséquent, elle sera conservée en surface non imperméabilisée et utilisée pour la gestion des eaux pluviales. Ainsi le fond de vallon sera maintenu dans son état actuel et non impacté par l'urbanisation.

Le projet précisera le mode de gestion des eaux pluviales et favorisera leur gestion sur un mode alternatif: infiltration, gestion à la parcelle...



La-Selle-La-Forge

Topographie
Cadastré

1. Affectation à créer / favoriser / conforter

- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux: piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Haie bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Vergers, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer / préserver, zone humide

Orpus

4.1.3) SAINT-GEORGES-DES-GROSEILLERS: zone d'activités des Essards OUEST

Le secteur d'orientation d'aménagement et de programmation est un quadrilatère, délimité à l'est et au nord par des espaces agricoles et naturels, à l'est par la zone d'activités existante et au sud par le tissu urbain du bourg de Saint-Georges.

Cette zone représente une superficie de 8,1 ha.

a) Objectifs d'aménagement de la zone

Ce secteur a une vocation principale d'accueil d'activités, dans la prolongation des activités existantes.

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

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

- L'accès principal sera créé depuis le rond point de la ZA existante. Il se terminera en impasse et se poursuivra par un cheminement piétonnier pour rejoindre la RD 801.
- Des accès secondaires seront connectés à cet axe principal.

Principes de traitement des espaces publics et orientations paysagères

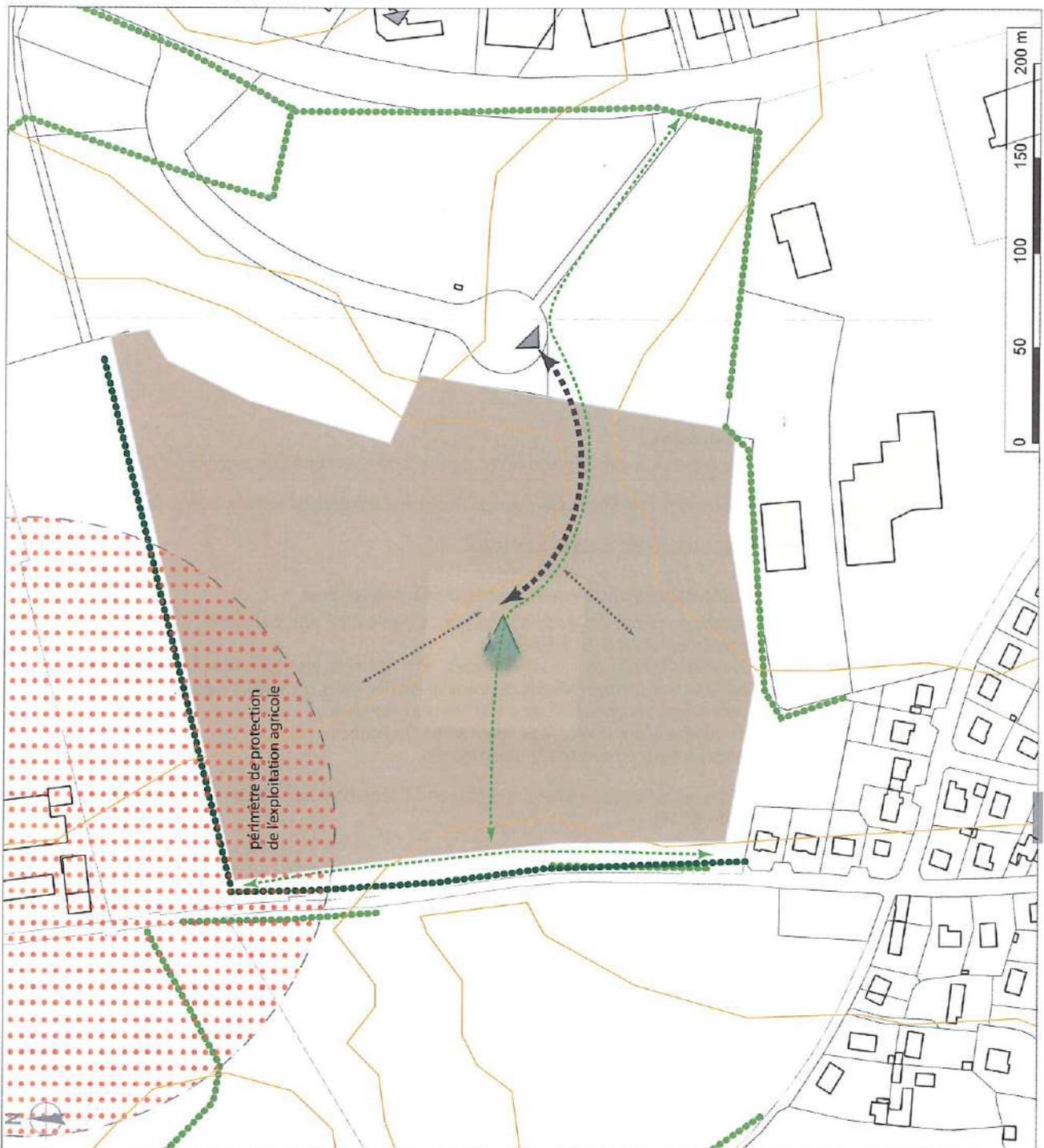
- Les limites nord et ouest de la zone seront végétalisées.

Gestion des ruissellements des eaux pluviales

Le projet précisera le mode de gestion des eaux pluviales et favorisera leur gestion sur un mode alternatif: infiltration, gestion à la parcelle... Compte tenu de la topographie du site, l'équipement de gestion des eaux pluviales sera installé sur la frange ouest du périmètre.

Saint Georges des Groseillers ZA des ESSARTS OUEST

- Topographie
 - Cadastre
- ### 1. Affectation à créer / favoriser / conforter
- Habitat individuel
 - Habitat intermédiaire (ou collectif)
 - Activités
 - Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services,...
 - Principe de localisation d'un équipement
- ### 2. Desserte et déplacements
- Voie interquartier
 - Voie structurante
 - Voie de desserte
 - Déplacements doux: piétons, cycles,...
 - Carrefours à aménager
 - Accès de l'opération
 - Accès agricole à maintenir
 - Accès individuels groupés obligatoires
 - Aucun accès individuel autorisé
- ### 3. Traitement paysagers et ambiances urbaines
- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
 - Espace public à requalifier / aménager / traiter
 - Cône de vue à maintenir / créer
 - Haie bocagère à préserver
 - Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
 - Vergers, arbre remarquable / Alignement à préserver
 - Espace paysager et/ou collectif à créer / préserver, zone humide



4.1.5) SAINT-GEORGES-DES-GROSEILLERS: zone d'activités de la poterie

Le secteur d'orientation d'aménagement et de programmation est un quadrilatère qui forme actuellement une parcelle agricole au contact:

- au nord et à l'est de la zone d'activités de la poterie;
- à l'ouest et au sud de constructions individuelles.

Elle est desservie par la rue d'Aubusson. Ce secteur représente une superficie de 2,5 ha.

a) Objectifs d'aménagement de la zone

Ce secteur a une vocation principale d'accueil d'activités, dans la prolongation des activités existantes.

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

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

- L'accès principal sera créé depuis la rue d'Aubusson. Aucun accès aux entreprises ne sera créé directement sur la rue d'Aubusson
- Des accès secondaires seront connectés à cet axe principal.

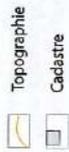
Principes de traitement des espaces publics et orientations paysagères

- les bâtiments seront implantés en retrait de la rue d'Aubusson. L'alignement des bâtiments, sur la façade de la rue sera régulier afin de créer un front bâti qualitatif.
 - Les limites sud, est et ouest de la zone seront végétalisées, afin de créer une zone tampon (épaisseur minimale: 10m) entre les constructions individuelles existantes et les nouvelles activités. Aucun bâtiment ne pourra être implanté dans ces zones tampon. La haie existante sera conservée.
 - Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront indigènes.
 - L'implantation des bâtiments prendra en compte la topographie.
- Un traitement paysager des aires de stationnement nécessaires à l'opération sera réalisé afin de limiter au maximum l'imperméabilisation du site

Gestion des ruissellements des eaux pluviales

Le projet précisera le mode de gestion des eaux pluviales et favorisera leur gestion sur un mode alternatif: infiltration, gestion à la parcelle... Compte tenu de la topographie du site, les équipements de gestion des eaux pluviales sera installé sur la frange nord du périmètre, en bordure de la rue d'Aubusson.

Saint Georges des Groseillers ZA de la POTERIE



1. Affectation à créer / favoriser / conforter

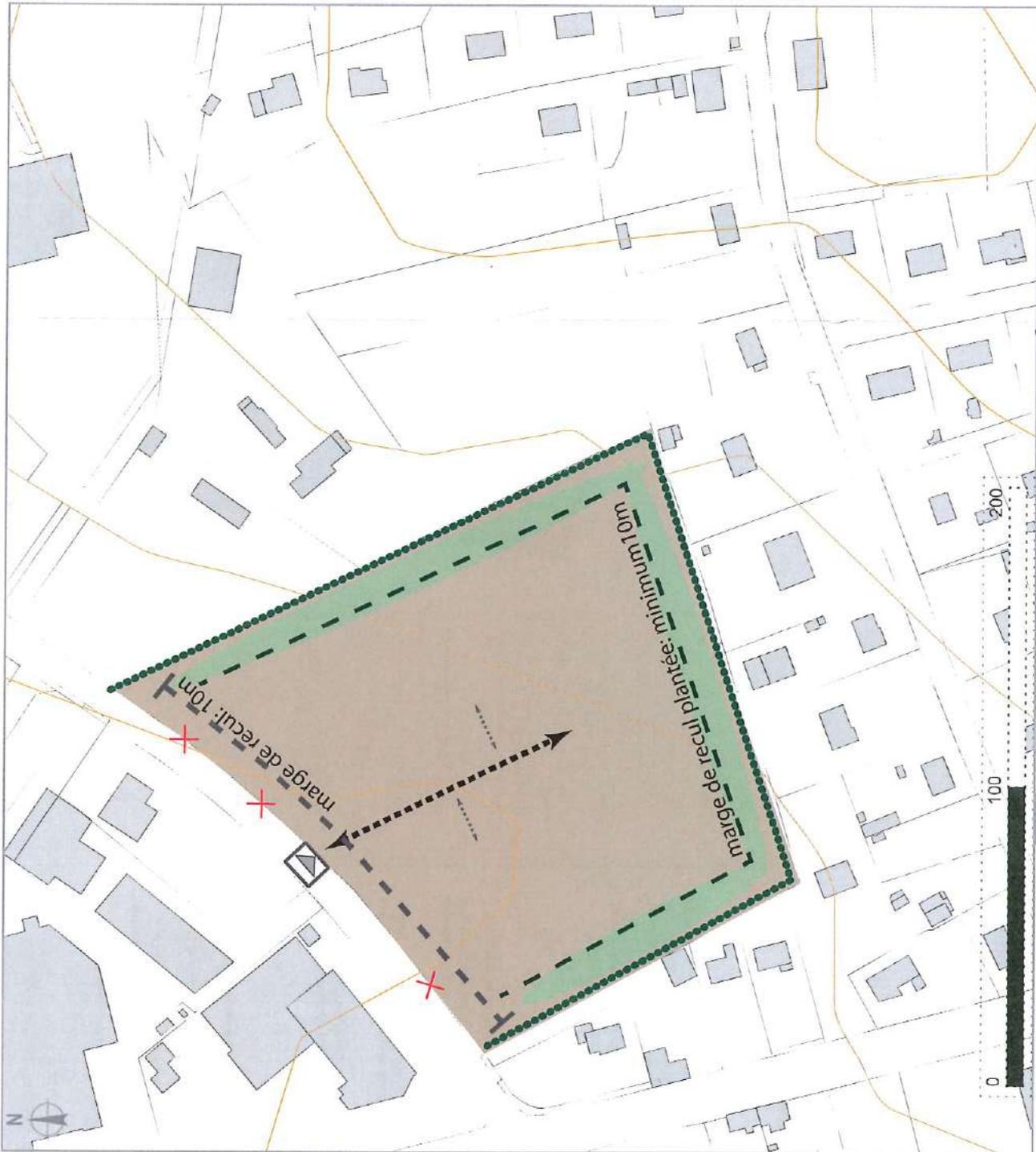
- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif)
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux : piétons, cyclés...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Haie bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espaces paysager et/ou collectif à créer/ préserver, zone humide



9.6 Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur de Normand'Innov 2 - OAP

3.3 CALIGNY

Secteur de Normand'innov 2

Le secteur d'orientation d'aménagement est constitué de parcelles agricoles localisées dans le prolongement Sud-Ouest du parc d'activités Normand'innov existant, il constitue une zone d'environ 40 ha.

Le site est séparé de la zone d'activités existante par la Route Départementale n°300 qui longe sa frange Est et il jouxte, sur sa limite Sud, le contournement Nord-Ouest de Flers (RD924).

Cette zone est classée en LAU2n et N.

a) Objectifs économiques :

- La vocation principale du secteur d'orientation d'aménagement est d'accueillir des entreprises innovantes sans vocation sectorielle. Elle vise à accueillir tous secteurs d'activité technologique, mais aussi des sociétés de service aux salariés (café, salle de sport, conciergerie...), de service aux entreprises (pétite logistique pour des entreprises installées sur Normand'Innov, bureaux d'étude, sous-traitance, ...).
- L'aménagement de la zone permettra la création d'une surface cessible d'environ 26 hectares avec un découpage de lots prévu à la demande en fonction des demandes des futurs porteurs de projets.

b) Dispositions qualitatives :

Principes de composition urbaine

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

- La zone sera desservie par la création d'une voie structurante traversante d'axe Nord-Est / Sud assurant la jonction entre la RD300 et le parc d'activités de Normand'Innov existant avec le contournement Nord-Ouest de Flers,
- Cette voirie forme un axe central, implantée au plus près du contexte topographique en place, permet à la fois la circulation routière, piétonne et cycle tout en pouvant accueillir des éléments nécessaires à la gestion des eaux pluviales et au paysage,
- Un cheminement doux est envisagé en frange Nord-Est de la zone qui pourra se poursuivre vers le Sud-Est, afin de constituer le cas échéant un itinéraire de promenade et une jonction vers les cheminements reliant la commune de Flers.

c) Objectifs environnementaux et paysager :

- Maintenir et renforcer autant que possible les arbres et haies existants sur le pourtour du site et créer une trame verte centrale qui suit un axe dominant Est / Ouest,
- favoriser la gestion des eaux pluviales par des équipements alternatifs, localisés notamment sur la voirie principale,
- Valoriser et conforter les abords de la vallée de la Vère en frange Sud-Est de la zone en créant un espace paysager pouvant accueillir la gestion des eaux pluviales et conforter les enjeux inhérents au risque d'inondation et à la biodiversité (milieux humides),
- Assurer une transition paysagère à l'interface avec la voie de contournement Nord-Ouest de Flers.

FLERS AGGLOMERATION PLUI - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

