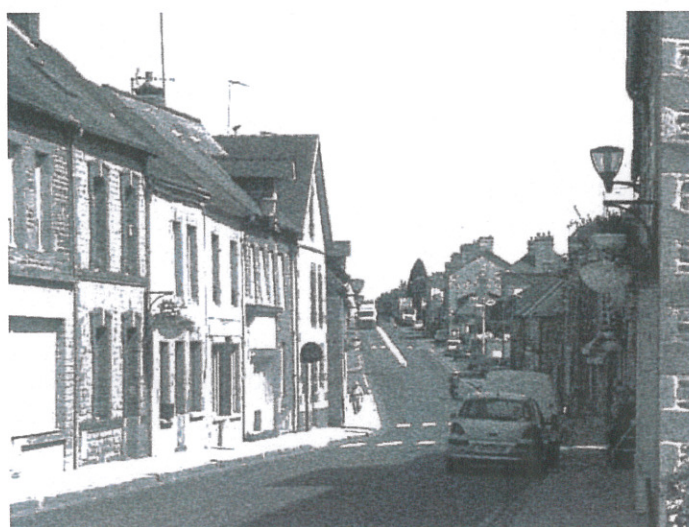


Département de l'Orne, commune de

La Chapelle-d'Andaine

Élaboration du plan local d'urbanisme

- Pos initial approuvé le 1^{er} mars 2002
- 1^{re} révision simplifiée approuvée le 13 avril 2005
- 2^e révision simplifiée approuvée le 17 décembre 2009
- Plu prescrit le 28 mai 2009
- Plu arrêté le 28 juin 2012
- Plu approuvé le 20 juin 2013



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 20 juin 2013 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de La Chapelle d'Andaine

Le maire,
Jean-Claude Fourquet



RECU A LA PREFECTURE DE L'ORNE LE :

- 8 AOUT 2013

Orientations d'aménagement et de programmation

Date :

15 juin 2013

Phase :

Approbation

3a

Mairie de La Chapelle-d'Andaine, 61140

Tél : 02 33 38 11 24 / Fax : 02 33 38 33 87

mairie-la-chapelle-andaine@wanadoo.fr

Agence Gilson & Associés, Sas, urbanisme et paysage, 2, rue des Côtes 28000 Chartres

Avertissement : les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité (et non de conformité). Par ailleurs, les orientations d'aménagement sont un des éléments de l'urbanisme de programmation ; ce ne doit pas être de l'urbanisme de projet. Elles ne peuvent –et ne doivent– définir que des principes.

Secteur Le Perron juste au sud de l'église

1.1 – Contexte

Les élus de La Chapelle-d'Andaine veulent maîtriser le développement de la commune en maintenant son équilibre : en offrant la fonction résidentielle et de travail, en offrant des espaces plantés, en assurant la mixité sociale.

Ce secteur est situé dans un triangle constitué par la rue d'Alençon, rue de la Gare et le chemin du Perron.

Ce secteur a été retenu car il est accolé au centre bourg et permet une bonne intégration paysagère. Il est toutefois traversé par un vallon humide entre la rue de la Gare et la rue d'Alençon dont la prise en compte est un impératif.

1.2 – Enjeux et objectifs

- intégrer la présence du vallon humide
- valoriser la proximité du bourg par des liaisons douces
- limiter la consommation d'espace

1.3 - Dispositions sur l'aménagement

Les affectations

Le règlement autorise des activités de proximité dans la zone ; ces constructions devront néanmoins s'intégrer dans l'aménagement d'ensemble.

Le phasage

La partie la plus proche du centre bourg est destinée à une urbanisation à court terme.

La partie plus à l'est est destinée à une urbanisation à plus long terme.

La composition

Il faudra éviter l'aspect de lotissement banal aux parcelles homogènes et au contraire promouvoir l'impression de *ruralité*, par des parcelles hétérogènes, avec des parcelles sur voie plutôt étroites. Dans la mesure du possible aucune parcelle ne tournera le dos à l'espace public -sauf nécessité liée à l'ensoleillement des pièces à vivre- mais lui présentera sa façade principale, de façon à donner un aspect soigné à ce quartier.

Les accès des véhicules se feront comme indiqué sur le document graphique qui suit. Dans la mesure du possible, des accès (véhicule ou piéton) supplémentaires pourront être aménagés en plus de ceux figurant sur le document graphique. Les accès des piétons et vélos pourront être plus nombreux et pourront être associés aux accès véhicules.

Les entrées des parcelles pourront être groupées deux par deux dans la mesure du possible pour faciliter le stationnement du midi. Le recul du portail d'accès au garage pourra permettre l'arrêt d'un ou deux véhicules légers sur la parcelle sans gêner la circulation.

L'aménagement sera pensé de telle sorte qu'il soit réalisé au moins une place de stationnement sur le futur espace public par logement créé. Ces stationnements sur domaine collectif seront disposés le plus près possible de chaque logement.

Les espaces publics présenteront un traitement « villageois » et non « urbain » :

- les chaussées, si possible étroites, seront dessinées pour ne pas inciter à la vitesse ; il sera possible de ne pas utiliser de bordure pour délimiter les différentes fonctions de la voie (chaussée, stationnement, trottoir), la partie dévolue aux véhicules pourra être

étroite n'autorisant le passage qu'en chicane mais préservant néanmoins des aires de croisement ;

- dans la mesure du possible, les trottoirs seront revêtus d'un matériau sobre (enduit bicouche, stabilisé...).

Le long du chemin du Perron, des plantations à réaliser sont imposées au règlement.

L'environnement

Sauf contrainte technique ou environnementale avérée, le recueil ou l'infiltration des eaux pluviales par noues et fossés plutôt que par tuyaux sera la règle.

Les constructions devront être implantées afin de profiter au maximum d'une bonne exposition au soleil.

Le paysage

Le choix des essences pour les plantations y compris les haies sera opéré en fonction d'un projet de paysage et non d'un projet de plantation.

La composition s'attachera aussi à définir les haies et les clôtures le long des voies nouvelles : le principe sera l'homogénéité des clôtures et des haies (aspect, hauteur, composition végétale).

Le traitement paysager donnera aux voies internes un caractère *rural* qui devrait aussi renforcer la sécurité routière.

Les essences d'arbres qui seront plantées sur les espaces collectifs seront choisies en sorte qu'une fois adulte leur volume ne nécessite pas de taille particulière : ces arbres devront être adaptés au site et à la proximité éventuelle de constructions.

1.4 - Dispositions sur les transports et les déplacements

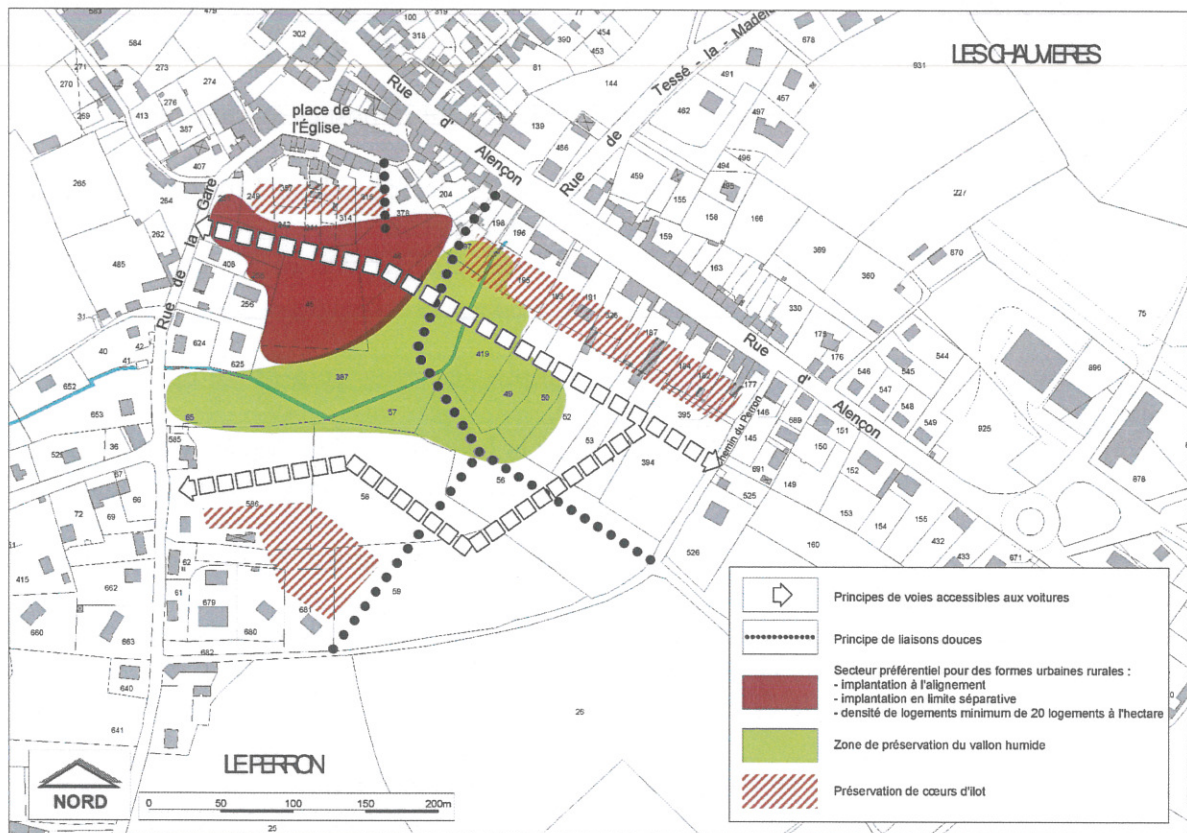
les modes de déplacements doux (piétons et vélos) devront pouvoir circuler facilement et, dans le quartier lui-même, devront avoir la priorité sur les véhicules.

La desserte de la zone devra être compatible avec les principes d'accès figurant sur le document graphique suivant.

1.5 - Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation

La zone 1AU pourra être aménagée dès l'approbation du Plu. Le reste de cette zone (la partie orientale en 2AU) le sera une fois la desserte par les réseaux assurée.

1.6 – Document graphique



Secteur entre centre bourg et ancienne voie ferrée

1.1 – Contexte

Les élus de la Chapelle d'Andaine veulent maîtriser le développement de la commune en maintenant son équilibre : en offrant la fonction résidentielle et de travail, en offrant des espaces plantés, en assurant la mixité sociale.

Ce secteur est en continuité immédiate du quart sud-ouest du centre bourg. Il s'appuie à l'ouest sur l'ancienne voie ferrée.



1.2 – Enjeux et objectifs

- Valoriser l'immédiate proximité du centre bourg et des principaux équipements collectifs notamment scolaires et sportifs
- valoriser la proximité des équipements collectifs

1.3 - Dispositions sur l'aménagement

Les affectations

Le règlement autorise des activités de proximité dans la zone ; ces constructions devront néanmoins s'intégrer dans l'aménagement d'ensemble.

Le phasage

L'urbanisation de ce secteur pourra s'opérer en une seule tranche.

Afin de ne pas obérer l'avenir, des raccordements vers des prolongements possibles à très long terme doivent être préservés.

La composition

Il faudra éviter l'aspect de lotissement banal aux parcelles homogènes et au contraire promouvoir l'impression de village rural, par des parcelles hétérogènes, avec au moins quelques façades de parcelles sur voie plutôt étroites. Dans la mesure du possible aucune parcelle ne tournera le dos à l'espace public -sauf nécessité liée à l'ensoleillement des pièces à vivre- mais lui présentera sa façade principale, de façon à donner un aspect soigné à ce quartier.

Les entrées des parcelles pourront être groupées deux par deux dans la mesure du possible pour faciliter le stationnement du midi. Le recul du portail d'accès au garage pourra permettre l'arrêt d'un ou deux véhicules légers sur la parcelle sans gêner la circulation.

L'aménagement sera pensé de telle sorte qu'il soit réalisé au moins une place de stationnement sur le futur espace public par logement créé. Ces stationnements sur domaine collectif seront disposés le plus près possible de chaque logement.

Les espaces publics présenteront un traitement « villageois » et non « urbain » :

- les chaussées, si possible étroites, seront dessinées pour ne pas inciter à la vitesse ; il sera possible de ne pas utiliser de bordure pour délimiter les différentes fonctions de la voie (chaussée, stationnement, trottoir), la partie dévolue aux véhicules pourra être étroite n'autorisant le passage qu'en chicane mais préservant néanmoins des aires de croisement.
- les trottoirs pourront être revêtus d'un matériau sobre (enduit bicouche, stabilisé, etc.).

L'environnement

Le recueil ou l'infiltration des eaux pluviales par noues et fossés plutôt que par tuyaux pourra être envisagé. Le règlement précise les exigences de traitement des eaux pluviales lequel devra être réalisé par noues et fossés plutôt que par tuyaux sauf impossibilité technique.

Les constructions devront être implantées afin de profiter au maximum d'une bonne exposition au soleil.

Le paysage

Le choix des essences pour les plantations y compris les haies sera opéré en fonction de l'identité et de l'intégration paysagère dans le site, des perspectives paysagères et des ambiances paysagères choisies".

La composition s'attachera aussi à définir les haies et les clôtures le long des voies nouvelles : le principe sera l'homogénéité des clôtures et des haies (aspect, hauteur, composition végétale).

Le traitement paysager donnera aux voies internes un caractère *rural* qui devrait aussi renforcer la sécurité routière.

Les essences d'arbres qui seront plantées sur les espaces collectifs seront choisies en sorte qu'une fois adulte leur volume ne nécessite pas de taille particulière : ces arbres devront être adaptés au site et à la proximité éventuelle de constructions.

1.4 - Dispositions sur les transports et les déplacements

Les modes de déplacements doux (piétons et vélos) devront pouvoir circuler facilement et, dans le quartier lui-même, devront avoir la priorité sur les véhicules.

Secteur du Pesle à l'ouest du bourg le long de la Rd 976

1.1 – Contexte

Cette zone à urbaniser est située dans le tissu bâti et exploite un terrain bien exposé au soleil, central et ne constituant ni une extension linéaire ni du mitage. Située à l'ouest du bourg au lieu-dit Le Pesle, cette zone à urbaniser permet elle aussi d'*épaissir* le bourg.

1.2 – Enjeux et objectifs

- Mettre en œuvre un aménagement cohérent,
- mettre en valeur les équipements collectifs notamment scolaires,
- réaliser une *greffe de village*,
- profiter de l'aménagement pour anticiper la réalisation de liaisons destinées au moins aux piétons et aux cyclistes, vers l'ensemble scolaire et sportif.

1.3 - Dispositions portant sur l'aménagement

Les affectations

Le règlement autorise des activités de proximité dans la zone ; ces constructions devront néanmoins s'intégrer dans l'aménagement d'ensemble.

Le phasage

L'urbanisation de ce secteur pourra s'opérer en une seule tranche mais en anticipant une urbanisation à plus long terme au sud le long du chemin rural qui mène au Pesle.

La composition

Il faudra éviter l'aspect de lotissement banal aux parcelles homogènes et au contraire promouvoir l'impression de village rural, par des parcelles hétérogènes, avec au moins quelques façades de parcelles sur voie plutôt étroites. Aucune parcelle ne tournera le dos à l'espace public -sauf nécessité liée à l'ensoleillement des pièces à vivre- mais lui présentera sa façade principale, de façon à donner un aspect soigné à ce quartier.

Il en ira notamment ainsi le long de la Rd 976 où de plus il faudra reculer les constructions par rapport à la voie pour conserver un prospect en rapport d'échelle avec la route et pour limiter l'exposition aux nuisances sonores.

Les entrées des parcelles pourront être groupées deux par deux dans la mesure du possible pour faciliter le stationnement du midi. Le recul du portail d'accès au garage pourra permettre l'arrêt d'un ou deux véhicules légers sur la parcelle sans gêner la circulation.

L'aménagement sera pensé de telle sorte qu'il soit réalisé au moins une place de stationnement sur le futur espace public par logement créé. Ces stationnements sur domaine collectif seront disposés le plus près possible de chaque logement, et les *poches* de stationnement seront évitées.

L'environnement

Le recueil ou l'infiltration des eaux pluviales par noues et fossés plutôt que par tuyaux pourra être envisagé.

Le règlement précise les exigences de traitement des eaux pluviales lequel devra être réalisé par noues et fossés plutôt que par tuyaux sauf impossibilité technique.

Les constructions devront être implantées pour profiter au maximum d'une bonne exposition au soleil.

Le paysage

Un espace vert collectif pourra être réalisé en limite de l'opération et sa cohérence assurée par la prévision d'une suite plus au sud ; cet espace peut être constitué d'une liaison piétonne sobrement aménagée.

Le choix des essences pour les plantations y compris les haies sera opéré en fonction d'un projet de paysage et non d'un projet de plantation.

La composition s'attachera aussi à définir les haies et les clôtures le long des voies nouvelles : le principe sera l'homogénéité des clôtures et des haies (aspect, hauteur, composition végétale).

Les essences d'arbres qui seront plantées sur les espaces collectifs seront choisies en sorte qu'une fois adulte leur volume ne nécessite pas de taille particulière : ces arbres devront être adaptés au site et à la proximité éventuelle de constructions.

1.4 - Dispositions portant les transports et les déplacements

Les modes de déplacements doux (piétons et vélos) devront pouvoir circuler facilement et, dans le quartier lui-même, devront avoir la priorité sur les véhicules.

Secteurs au nord du bourg, le Bois Poirier et La Goutelle

1.1 – Contexte

Ces petites zones à urbaniser sont situées dans le tissu bâti au nord du bourg et exploitent des terrains non seulement bien exposés au soleil, mais encore ne constituant ni une extension linéaire ni du mitage.

1.2 – Enjeux et objectifs

- Mettre en œuvre un aménagement cohérent,
- finir l'urbanisation dans ces secteurs.

1.3 - Dispositions portant sur l'aménagement

Les affectations

Le règlement autorise des activités de proximité dans la zone ; ces constructions devront néanmoins s'intégrer dans l'aménagement d'ensemble.

Le phasage

L'urbanisation de ces secteurs devra s'opérer en une seule tranche pour chacun vu leur superficie réduite.

La composition

Il faudra éviter l'aspect de lotissement banal aux parcelles homogènes et au contraire promouvoir l'impression de village rural, par des parcelles hétérogènes, avec au moins quelques façades de parcelles sur voie plutôt étroites. Aucune parcelle ne tournera le dos à l'espace public -sauf nécessité liée à l'ensoleillement des pièces à vivre- mais lui présentera sa façade principale, de façon à donner un aspect soigné à ce quartier.

Les entrées des parcelles pourront être groupées deux par deux dans la mesure du possible pour faciliter le stationnement du midi. Le recul du portail d'accès au garage pourra permettre l'arrêt d'un ou deux véhicules légers sur la parcelle sans gêner la circulation.

L'aménagement sera pensé de telle sorte qu'il soit réalisé au moins une place de stationnement sur le futur espace public par logement créé. Ces stationnements sur domaine

collectif seront disposés le plus près possible de chaque logement, et les *poches* de stationnement seront évitées.

L'environnement

Le recueil ou l'infiltration des eaux pluviales par noues et fossés plutôt que par tuyaux pourra être envisagé.

Le règlement précise les exigences de traitement des eaux pluviales lequel devra être réalisé par noues et fossés plutôt que par tuyaux sauf impossibilité technique.

Les constructions devront être implantées pour profiter au maximum d'une bonne exposition au soleil.

Le paysage

Le choix des essences pour les plantations y compris les haies sera opéré en fonction d'un projet de paysage et non d'un projet de plantation.

La composition s'attachera aussi à définir les haies et les clôtures le long des voies nouvelles : le principe sera l'homogénéité des clôtures et des haies (aspect, hauteur, composition végétale).

Les essences d'arbres qui seront plantées sur les espaces collectifs seront choisies en sorte qu'une fois adulte leur volume ne nécessite pas de taille particulière : ces arbres devront être adaptés au site et à la proximité éventuelle de constructions.

1.4 - Dispositions portant les transports et les déplacements

Les modes de déplacements doux (piétons et vélos) devront pouvoir circuler facilement et, dans le quartier lui-même, devront avoir la priorité sur les véhicules.

Au moins une liaison piétonne avec les quartiers limitrophes sera réalisée, cela pour chacun des deux secteurs.

Secteur à l'est du bourg, la zone artisanale

1.1 – Contexte

La commune de La Chapelle d'Andaine a décidé d'engager le développement d'une zone d'activités artisanales entre le rond-point et le terrain de sport ; entre l'usine Sny et la départementale 976. Les orientations permettront ainsi de

Aussi l'intégration de ce projet dans son site ainsi que l'évaluation des nuisances possibles ont fait l'objet d'une réflexion axée sur les thèmes suivants :

au regard des nuisances :

- Les terrains sont situés à l'écart des zones d'habitat, entre la zone d'activités future et la route départementale 976, soit sur des terrains impropres à l'habitat et en voie d'enclavement pour l'agriculture. Les activités ne sont pas concernées par les nuisances de bruit.

au regard de la sécurité :

- Pour ne pas menacer la sécurité routière sur la route départementale 976 à La Chapelle d'Andaine, une voie spécifique sera créée pour desservir les lots, à l'intérieur de la zone. Cette voie de desserte sera reliée à la route départementale n° 3 d'un côté et au rond-point de la route départementale 976 de l'autre côté. Aucun accès nouveau ne sera donc créé sur les routes départementales et la circulation locale s'effectuera sur des emprises spécifiques, par une contre-allée.

au regard de la qualité de l'urbanisme:

- Pour garantir un urbanisme de qualité et une organisation fonctionnelle efficace, un secteur spécifique a été créé sur ce secteur au Plu : le secteur Uxa, à destination du commerce et de l'artisanat. La densité, la continuité, la hauteur et les volumes des constructions ont été étudiés avec un souci de cohérence d'ensemble, de même que les aires de stationnement, les zones de

stockage et les plantations. Les plantations à réaliser le long de la 976 devront filtrer les vues et les plantations d'arbres de haut jet alignés seront complétées par des arbustes et haies en partie basse, ainsi qu'un merlon de faible hauteur masquant toutefois le sol des emprises des activités.

au regard de la qualité architecturale :

- L'article Ux11 du règlement du Plu est contraignant pour garantir la qualité architecturale des bâtiments, leur composition d'ensemble (alignement, rythme, volumétrie, orientation), leur aspect extérieur, et leur intégration par rapport au site.

au regard de la qualité des paysages :

- Des plantations d'essences locales seront réalisées afin d'accompagner les vues sur les parcelles à usage d'activités de la route à grande circulation. Il s'agit d'un projet volontaire et non d'une intention opportuniste, la collectivité s'étant donné les moyens techniques pour réaliser les dispositifs qualitatifs. Précisons qu'il ne s'agit pas d'occulter les vues de près, de la 976, mais au contraire de les filtrer sans empêcher la vision des façades au travers par exemple des plantations d'alignements d'arbres dont les troncs dégagés sur 5 à 6 mètres de hauteur laisseront bien perceptibles les différentes installations. Il s'agit en effet d'une ligne d'arbres de haute tige espacés de 15 mètres au plus, plantés sur une bande engazonnée ou agrémentée d'arbustes (couvre-sol ou non). Cette bande pourra présenter un mouvement de terrain (le « merlon » dont nous parlons plus haut).
