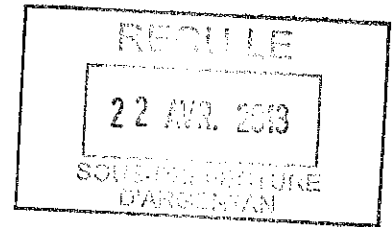




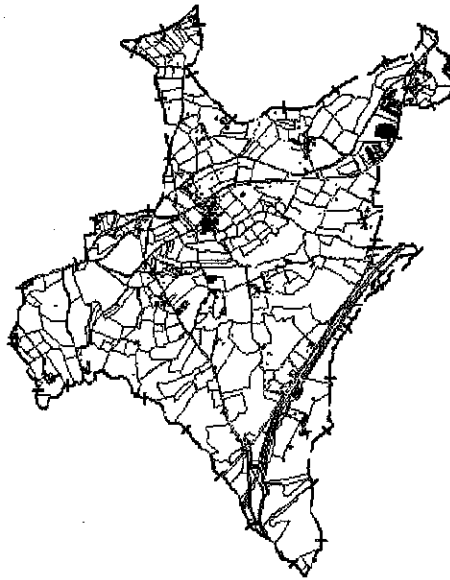
CROISILLES



PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

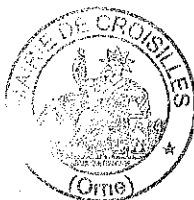
Orientations d'aménagement et de programmation



Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal

en date du 02 avril 2013

Le Maire



Mr TRINITE Nouque
Ch. Kusite

L'objet des orientations d'aménagement et de programmation

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.

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.

La portée des orientations d'aménagement par secteur

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

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

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

Articulation avec le PADD

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

Articulation avec le règlement

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

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

Les secteurs concernés

Deux sites sont concernés par les orientations d'aménagement :

Zone 1Au : Zone à urbaniser ouverte :

- le quartier du centre bourg

Zone 1Auz :

- Zone d'activité

Les orientations d'aménagement reposent sur des principes simples :

- Limiter la rupture franche entre espace urbain et espace agricole ou naturel en créant un espace de transition par le maintien des haies existantes, la création de haies bocagères,
- Insérer au maximum le bâti dans l'environnement naturel et urbanisé,
- Sécuriser les accès sur les routes départementales et voies communales,
- Initier des liaisons douces entre les différents quartiers,
- Initier une approche environnementale de l'urbanisme,

Le quartier du centre bourg

Le quartier est situé en limite ouest du bourg.

Il représente une superficie de 0,58 hectares.

Formes urbaines et Habitat :

- Privilégier une orientation des maisons par un découpage incitatif. Cette orientation est prise dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des dépenses énergétiques des résidences principales.
- L'implantation du bâti et/ou le découpage des parcelles doit permettre de ménager des jardins exposés plein sud et d'éviter les ombres portées d'une parcelle à l'autre.
- Privilégier la profondeur de la parcelle par rapport à la largeur de la façade

Voirie et espaces publics :

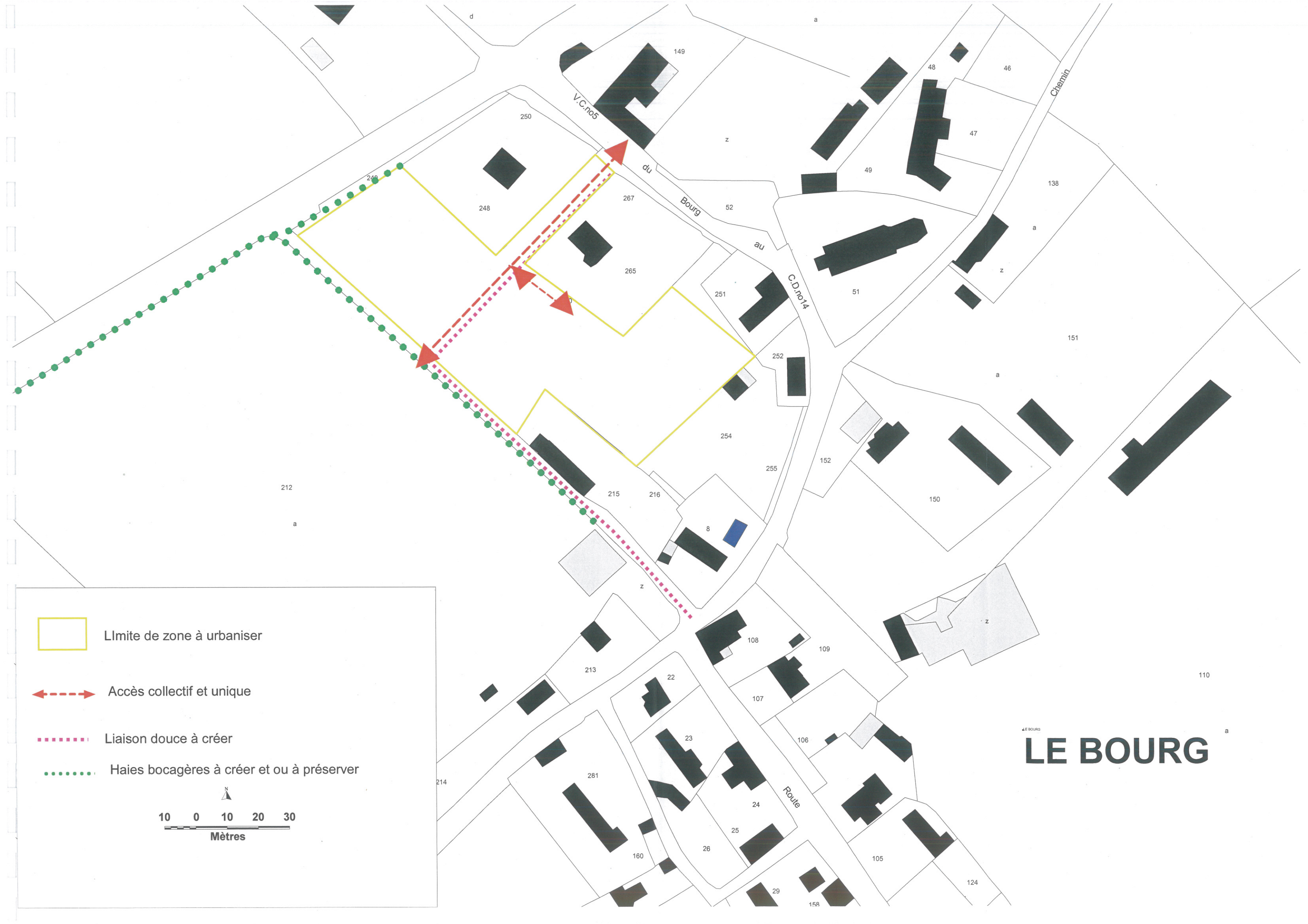
- Anticiper un bouclage à l'intérieur du centre bourg.
- La voie primaire de desserte sera reliée par un accès unique et collectif à partir de la RD 726
- Pour éviter la présence de voitures ventouses dans le quartier, la conception des voies devra être limitée à la stricte desserte du quartier en cherchant à économiser l'espace et limiter l'imperméabilisation des surfaces. Des stationnements sont présents à proximité immédiate sur la place de l'église.
- La gestion des déchets devra être organisée autour d'un point de regroupement des déchets en entrée d'opération afin de limiter la circulation du camion de collecte.
- La création d'une haie bocagère en limite de la RD 14 constituera un écran sonore et visuel pour les futurs riverains.

Gestion des eaux pluviales :

- Les espaces privatifs devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales par l'emploi de matériaux naturels drainants et la faible utilisation des enrobés pour limiter l'imperméabilisation des sols, par la récupération des eaux pluviales et l'utilisation à des fins domestiques.

Les équipements sont présents à proximité immédiate du quartier.

Voie publique	Eau	Assainissement	Electricité
Desserte à partir de la RD 726	Raccordement du réseau au droit de la parcelle (110 mm)	Assainissement individuel	Transformateur de 160 Kva occupé à 70 % le long de la RD 14.

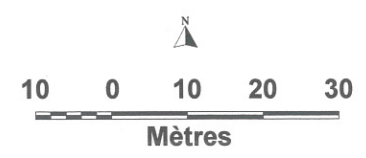


 L' limite de zone à urbaniser

 Accès collectif et unique

 Liaison douce à créer

 Haies bocagères à créer et ou à préserver



LE BOURG

La zone d'activité

L'extension de la zone d'activité est située au nord-est du territoire et représente une superficie de 12,60 ha. Ce secteur, à vocation artisanale, industrielle et commerciale est isolée des zones d'urbanisation futures destinées à l'habitat.

Voirie et espaces publics :

Les aménagements de la zone d'activité doivent intégrer un accès unique et collectif sur la RD 14.

Gestion des eaux pluviales :

- La voie de desserte de la zone sera bordée d'une noue végétalisée (gazon, graminées) récupérant les eaux de chaussée.

Le rôle de cette noue sera double :

- Assurer la collecte et le transfert des eaux vers les bassins de rétention publics situés à l'aval,
 - Offrir une capacité de stockage et d'infiltration en réalisant des redans à intervalles réguliers
- La réalisation de bassins paysagers de rétention des eaux pluviales au point bas du site.
- La collecte et le transfert des eaux pluviales en provenance des parcelles et de la voirie vers les bassins de rétention aval seront principalement réalisés à l'aide des noues paysagères. Le recours à des canalisations enterrées sera localement mis en oeuvre pour les traversées de chaussées. La réalisation de ces noues végétalisées le long des franges sud et ouest de la zone d'activité participera à la bonne gestion des eaux pluviales.

Ces noues périphériques feront l'objet de plantations de graminées et d'engazonnement. Elles sont destinées à collecter les débits en provenance du domaine privé et public, et à les acheminer vers le bassin situé au sud de la zone.

- Les espaces privatifs devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales par l'emploi de matériels naturels drainants et la faible utilisation des enrobés pour limiter l'imperméabilisation des sols, par la récupération des eaux pluviales et l'utilisation à des fins domestiques.

Traitement environnemental :

- Un aménagement spécifique sera initié sur les bassins de rétention qui pourront être composés de massifs de joncs, d'iris, de salicaires et d'engazonnement et conçus avec des pentes douces favorables aux amphibiens.

- Au dessus de ce bassin, une zone de plusieurs milliers de m² ne sera pas vouée à la vente du fait de pentes importantes ; Une prairie fleurie nécessitant peu d'entretien devra être réalisée. Un verger de pommiers constitué de variétés anciennes sera planté sur cette prairie. Cet espace accueillera également les fûts arrachés pour l'aménagement de la zone. Cette mesure permettra de conserver un point d'habitat favorable en permettant aux larves de pique-prunes éventuellement présentes de terminer leur cycle de vie.

- Sur les 12 pommiers présentant une grande cavité favorable ou très favorable à la présence du pique-prune situés dans le périmètre de la zone d'activité :

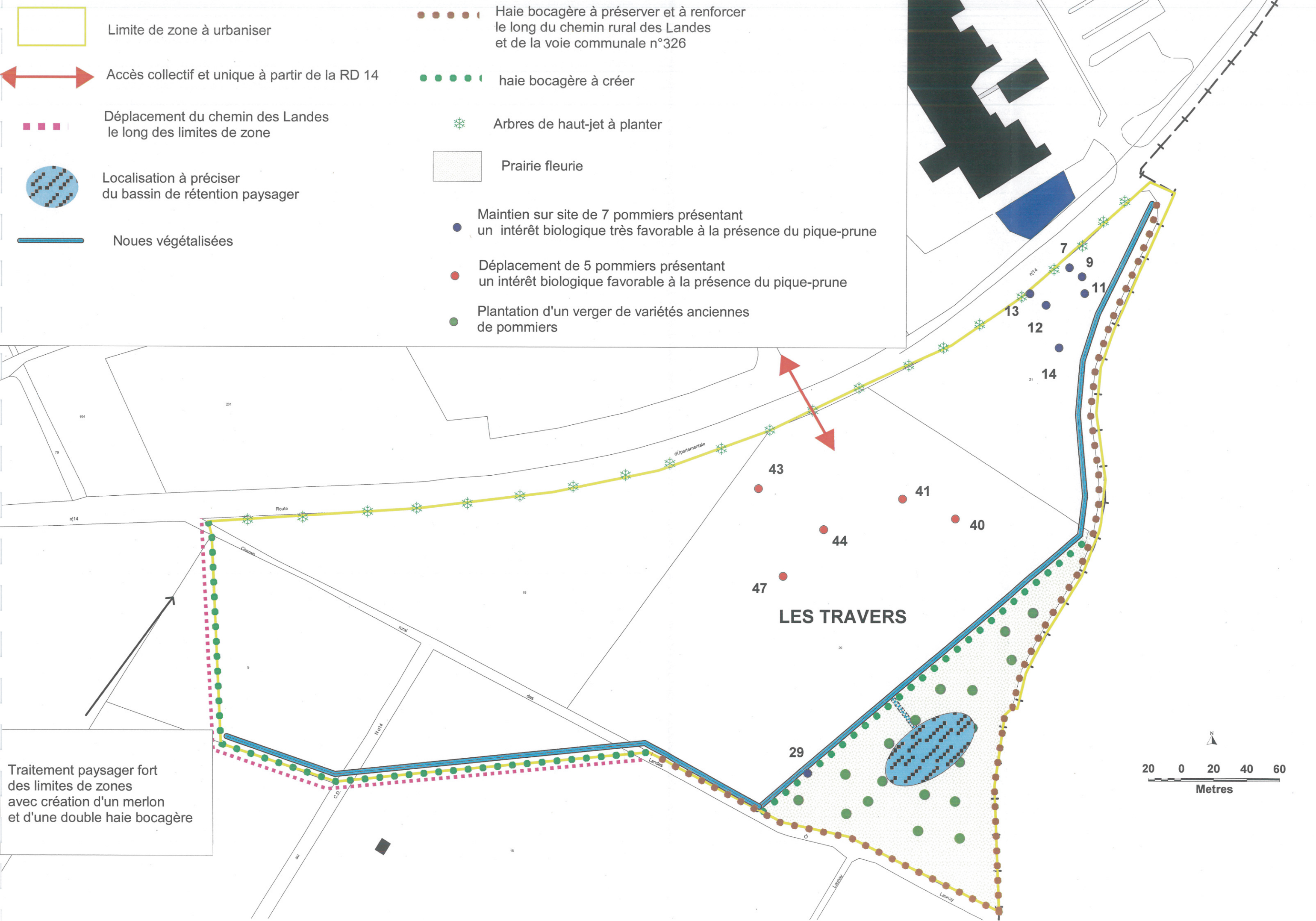
- 7 seront maintenus sur site (n°7,9,10,11,12,13,29)
- 5 seront déplacés vers des habitats propices à proximité (verger) ou en bordure de haie de manière à maintenir l'espèce, voire à augmenter ses effectifs (40,41,43,44,47)

La conservation des pommiers de la pointe nord permettra de garder une trace du verger relictuel présent avant les travaux et cela présente un fort intérêt patrimonial et culturel.

- La plantation d'une double haie bocagère sur talus sera initiée sur l'ensemble des limites de la zone à l'exception de celle située le long de la RD 14. Le choix des espèces végétales se portera sur des essences locales ayant un intérêt certain en terme de biodiversité (favorable aux insectes et oiseaux notamment). Une partie des arbres plantés devront être traités en têtard de manière à les rendre favorables aux espèces d'intérêt communautaire potentiellement présentes sur cette zone.

- Les équipements nécessaires à l'urbanisation de l'ensemble de la zone sont présents à proximité immédiate et la Communauté de communes de Gacé, maître d'ouvrage s'engage à réaliser les équipements nécessaires à l'urbanisation immédiate de la zone.

Voie publique	Eau	Assainissement	Electricité
Desserte à partir d'un accès principal et unique depuis la RD 14	Présence du réseau de 90 mm de diamètre au droit de la parcelle le long de la voie communale n°326.	Assainissement individuel	Raccordement au réseau basse tension



Traitement paysager fort des limites de zones avec création d'un merlon et d'une double haie bocagère

LES TRAVERS

