

Commune de Gacé

Département de l'Orne (61)



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Modification du PLU

Plan Local d'Urbanisme
approuvé le:
13 octobre 2005

Révisions allégées du PLU:
2012

Vu pour être annexé à la délibération en date du:

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Territoires en NORMANDIE

8 Boulevard Jean Moulin
CS 25362
14053 CAEN Cedex 04
Tél : 02 31 86 70 50
solihanormandie.fr

1 - Contexte législatif

Les articles L 151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme stipulent que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35. »

Il est à noter que les orientations d'aménagement sont opposables au tiers dans un rapport de compatibilité laissant dans ce sens une marge d'interprétation dans sa mise en œuvre.

2 - Contexte du projet

Gacé est une commune de 1 900 habitants située à 30 km d'Argentan et 50 km de Lisieux et Alençon. Elle bénéficie ainsi d'une situation privilégiée pour l'accueil de nouveaux habitants.

Deux zones 1AU ont été identifiées dans le bourg, pour une surface d'environ 7 ha, dont l'une est occupée par une salle de sports. La deuxième zone 1AU a une vocation plus résidentielle dont le présent document vient cadrer son aménagement.

De manière générale, le projet communal vise à proposer une offre de logements diversifiée tant dans les formes urbaines proposées que dans les modes d'occupation retenus.

Au sein d'un patrimoine bâti et naturel de qualité, la commune souhaite promouvoir un développement durable sur son territoire en privilégiant les connexions avec le tissu urbain existant et en proposant un projet favorisant le respect de l'environnement et la qualité de vie.

3 - Atouts du projet

Le choix des zones d'aménagement futur a été fait suite à l'analyse de plusieurs facteurs. Dans ce sens, l'emplacement de la zone 1AU présente de nombreux atouts justifiant son aménagement :

- La situation de la commune à proximité d'Argentan, et la présence de l'autoroute A28 en limite communale qui lui confèrent une attractivité importante se traduisant par une demande de logements à laquelle la municipalité souhaite répondre favorablement

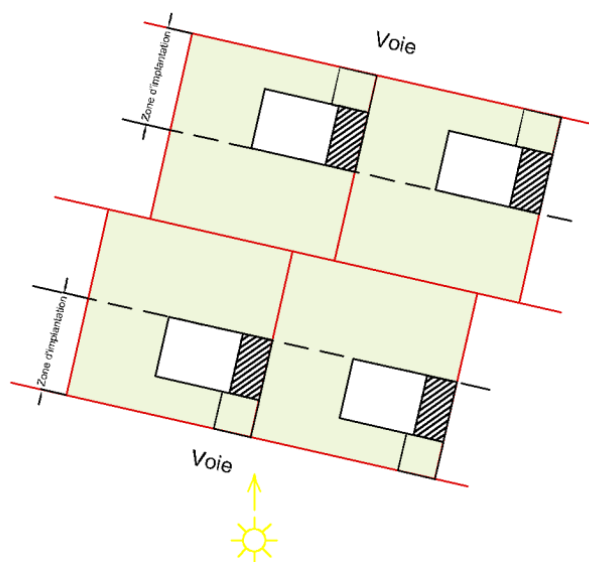
- le secteur retenu, au sein du tissu bâti existant et à proximité du cœur de bourg, permet d'engager un projet global et cohérent, à proximité des réseaux
- Le choix d'un développement raisonné permettant de concilier développement urbain, préservation des espaces agricoles et naturels en limitant leur consommation
- La commune bénéficie d'un certain nombre d'équipements au sein du bourg permettant dans ce sens de développer les déplacements doux sur la commune.

4 – Principes d'aménagement

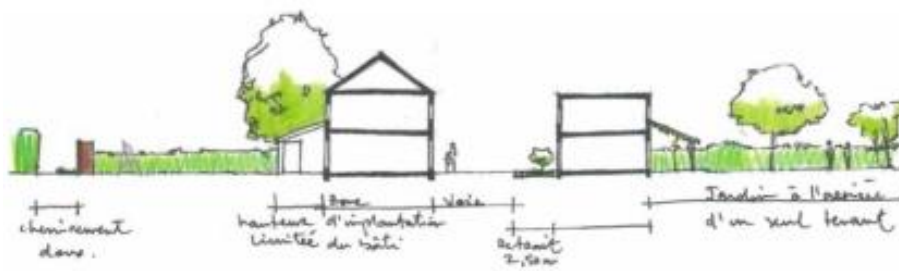
L'objectif de développer une nouvelle urbanisation plus respectueuse de son environnement se traduit par la définition de grands principes d'aménagement régissant l'urbanisation des secteurs constructibles. Ces principes directeurs seront à préciser dans le cadre de la réalisation des opérations.

● Une conception urbaine durable

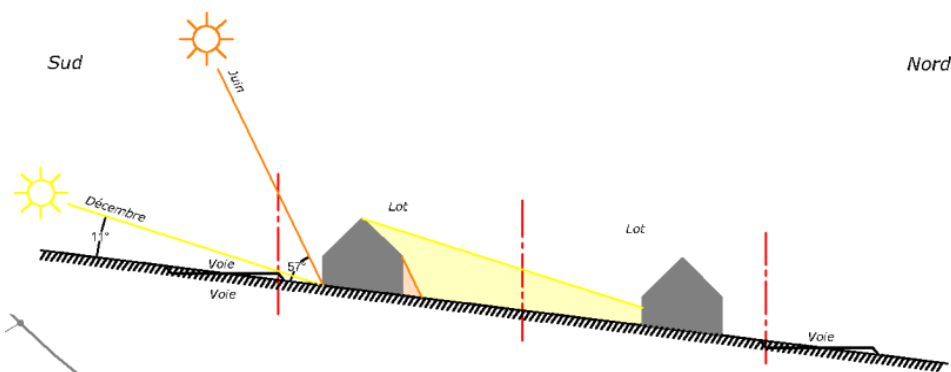
- Le projet communal devra s'intégrer dans une logique de développement durable en améliorant le cadre de vie des habitants tout en assurant une conception urbaine respectueuse de l'environnement.
- Les implantations du bâti devront tenir compte de la topographie, de l'exposition au soleil, des vents dominants et de leur emplacement par rapport aux constructions voisines, afin de réaliser des constructions économes en énergie. Il faudra privilégier des terrains en quinconce pour favoriser le partage du soleil



- Il faudra favoriser l'implantation des constructions proche des voies pour limiter les terrassements et laisser plus d'espaces entre les constructions (laisser entrer le soleil et limiter l'effet d'ombres portées et préserver l'intimité).

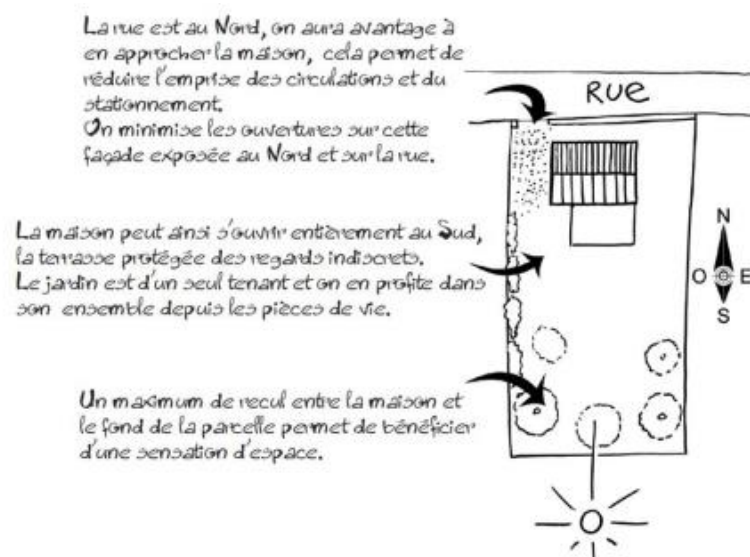


- Les orientations au Sud seront à privilégier pour tirer meilleur profit de l'ensoleillement et donc de la lumière naturelle. La réduction des besoins énergétiques consiste aussi à tirer le meilleur parti de la circulation naturelle de l'air, à l'abri des vents dominants. Le maintien et la création de haies en bordure de zone participera dans ce sens à limiter les effets du vent.



(Illustration des hauteurs du soleil à Gacé)

- Il faudra favoriser les constructions en limite de propriété (ex : pignon Est), en y implantant des pièces non bruyantes pour limiter les problèmes de voisinage (garage ou annexe), et permettant de libérer le terrain côté Ouest bénéficiant du soleil de l'après-midi.
- Pour les accès orientés au Nord, il sera possible de construire à l'alignement de la voie



- Les formes compactes seront privilégiées pour réduire les déperditions.
- L'utilisation d'éco-matériaux (parpaings, bois, terre, murs végétalisés, etc.), et/ou l'utilisation d'énergies renouvelables est encouragée afin de s'inscrire dans une démarche éco-responsable et de diminuer l'empreinte écologique des zones d'urbanisation future.

- Les clôtures pleines sont interdites, les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales, et en bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.

● Offre foncière et mixité urbaine

Mettre en œuvre le principe de mixité sociale consiste essentiellement sur le territoire communal à rendre plus hétérogène la population résidente. Ainsi, il conviendra de favoriser la mixité en proposant une offre de logements adaptée :

- Des logements de taille variable, notamment pour favoriser la mixité générationnelle, l'installation de personnes à mobilité réduite; et répondre à une plus ample demande (jeunes couples sans enfants, familles monoparentales, ménages avec enfants, personnes vivant seules). Des logements de plus petite taille sont donc à prévoir.
- Des modes d'occupations pluriels (accession à la propriété, locatif, voire locatif aidé), afin de rompre avec le statut prédominant de propriétaires dans la commune et de favoriser le parcours résidentiel des habitants.

Exemples de typologies de logements pouvant être retenues dans la zone à urbaniser



Logements collectifs



Logements individuels groupés



Logements individuels groupés



Logements individuels



Logements individuels



Logements individuels groupés

● Connexion et déplacements

Afin d'intégrer l'opération au tissu urbain existant et futur, une attention particulière devra être portée aux connexions. Ainsi la zone 1AU bénéficiera d'un accès par le Nord, sur la rue Pasteur, menant au centre-ville. Il faudra aussi laisser la possibilité de réaliser à long terme un accès au Sud dans le cadre d'une urbanisation future, afin de relier la rue de Cisai et ainsi créer une boucle

Le projet reposera sur une hiérarchisation de la voirie et traitement différencié de la chaussée adaptés aux flux de circulation. La trame viaire ne devra pas être uniformément rectiligne, mais prendre davantage la forme de courbes afin de respecter la trame urbaine existante. Les voies nouvelles doivent permettre, en toute sécurité, les circulations piétonnes.

La voirie structurante de la zone 1AU se fera selon un axe Nord/Sud afin de permettre à long terme et lors d'une extension de l'urbanisation de rejoindre la voie communale n°2 (rue de cisai).

Les dessertes internes en voies secondaires plus réduites favoriseront les circulations mixtes permettant des espaces de partage.

Le projet d'urbanisation doit favoriser les déplacements doux : ainsi, le schéma d'aménagement prévoit que soit créées plusieurs sentes piétonnes permettant de relier les futures constructions au tissu urbain existant et aux équipements : Une liaison douce vers l'Ouest en bordure du terrain prévu pour l'extension du cimetière afin de rejoindre, via la rue de cisai, le centre-ville, et une autre au sein de la coulée verte au Nord de la zone 1AU.

Au sein du parcellaire, la desserte parallèle aux courbes de niveau sera privilégiée pour faciliter notamment l'accès aux Personnes à mobilité réduite.

En matière de stationnements, il faudra prévoir sur chaque parcelle privative, un retrait systématique du portail permettant le stationnement de 2 véhicules, sans empiéter sur la voie publique. Le besoin de stationnement complémentaire sera traité prioritairement sous la forme de « poches » de stationnements, paysagées, à répartir sur la zone, plutôt que par du stationnement linéaire le long des voies.

● Un soin porté à l'intégration paysagère

Une attention particulière sera portée à la préservation du cadre naturel et paysager. La définition du projet communal doit s'appuyer sur la trame paysagère existante.

L'insertion des projets d'aménagement dans le cadre environnant sera réfléchi de manière à maintenir l'équilibre paysager. La structure bocagère existante devra être maintenue afin d'instaurer un cadre de vie authentique. En effet, la commune bénéficie d'un réseau de haie qu'il convient de préserver en raison de leurs fonctions écologiques et paysagères. Les haies existantes seront conservées voire renforcées dans la mesure du possible. C'est le cas notamment des haies existantes à l'Est de la zone et dans la limite Sud-Ouest. D'autres, d'essences locales, seront créées afin de limiter l'impact des projets d'aménagement sur les espaces naturels et agricoles. Ainsi, des haies à feuillus mixtes seront plantées en bordure des zones constructibles de manière à garantir un écran visuel entre les terres agricoles et les secteurs à vocation d'habitat. Dans le cas de renforcement ou de création de nouvelles haies, les essences à feuillage caduc seront privilégiées pour avoir de l'ombre en été tout en laissant passer la lumière en hiver.

Une zone tampon restera préservée de toute urbanisation au Nord de la zone afin de maintenir une « coulée verte » et préserver les zones humides présentes dans ce secteur. Cette zone tampon, qui restera préservée de toute urbanisation, pourra faire l'objet d'un aménagement paysager avec éventuellement quelques équipements légers (type aire de pique-nique, aire de jeux pour enfants, etc...), agrémenté de liaisons piétonnes, afin que cet espace soit un poumon vert qualitatif au sein du lotissement et accompagne la transition entre les espaces bâtis et les espaces naturels/agricoles. De même, la partie Sud de la zone 1AU, concernée par un risque élevé de glissements de terrain, restera inconstructible.

● Gestion des eaux pluviales



Exemple de noues paysagères

Une gestion raisonnée des eaux pluviales consiste essentiellement en la limitation des surfaces imperméabilisées. Elle se fera sur site afin de ne pas aggraver les écoulements du fait des aménagements. Un débit de rejet dans le réseau existant est à envisager, et à étudier en séparatif.

L'utilisation de revêtements filtrants (pavés, gravier-gazon, dalles alvéolées) et la végétalisation des délaissés de voirie et des aires de stationnement participeront au libre écoulement des eaux pluviales.



Noue en bordure de voie

