



PUTANGES PONT ECREPIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement par secteur



Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal

en date du 19 novembre 2008

Le Maire

APPROBATION

Déclaration de projet de ZA de Courtils emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du conseil communautaire du 5 février 2026

L'objet des orientations par secteur

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

La portée des orientations d'aménagement par secteur

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

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

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

Articulation avec le PADD

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

Articulation avec le règlement

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

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

Les secteurs concernés

4 sites sont concernés par les orientations d'aménagement :

Zone 1Au : Zone à urbaniser ouverte

- La Route d'Argentan
- Le Champ du mariage (secteur 1Aua)

Zone 1AUz: Zone à urbaniser ouverte à dominante d'activités

- Le Champ Raquin
- ZA des Courtils

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,
- limiter les voies en impasse,
- Insérer au maximum le bâti dans l'environnement naturel et urbanisé,
- Sécuriser les accès sur les routes départementales

Le quartier du champ du mariage

Le quartier situé au nord-ouest du bourg en continuité avec le lotissement du lac avec lequel il sera reliée. Il représente une superficie de 9,30 ha environ 50 lots.

La voie desserte interne se fera à partir d'un accès principal et unique sur la RD 909 via le chemin de la Chenetière. L'organisation de la desserte principale évitera les voies en impasse.

Des accès secondaires permettront de connecter cet espace au lotissement du lac et au chemin des près. Un sens de circulation sera à organiser sur le chemin des Près afin de fluidifier les transits et de limiter les nuisances pour les riverains.

Des plantations à réaliser seront imposées sur la frange nord-est de la parcelle afin de réaliser un traitement paysager de l'entrée de bourg.

Les cônes de vue sur la vallée de l'Orne sont à préserver et les constructions devront s'implanter en conséquence.

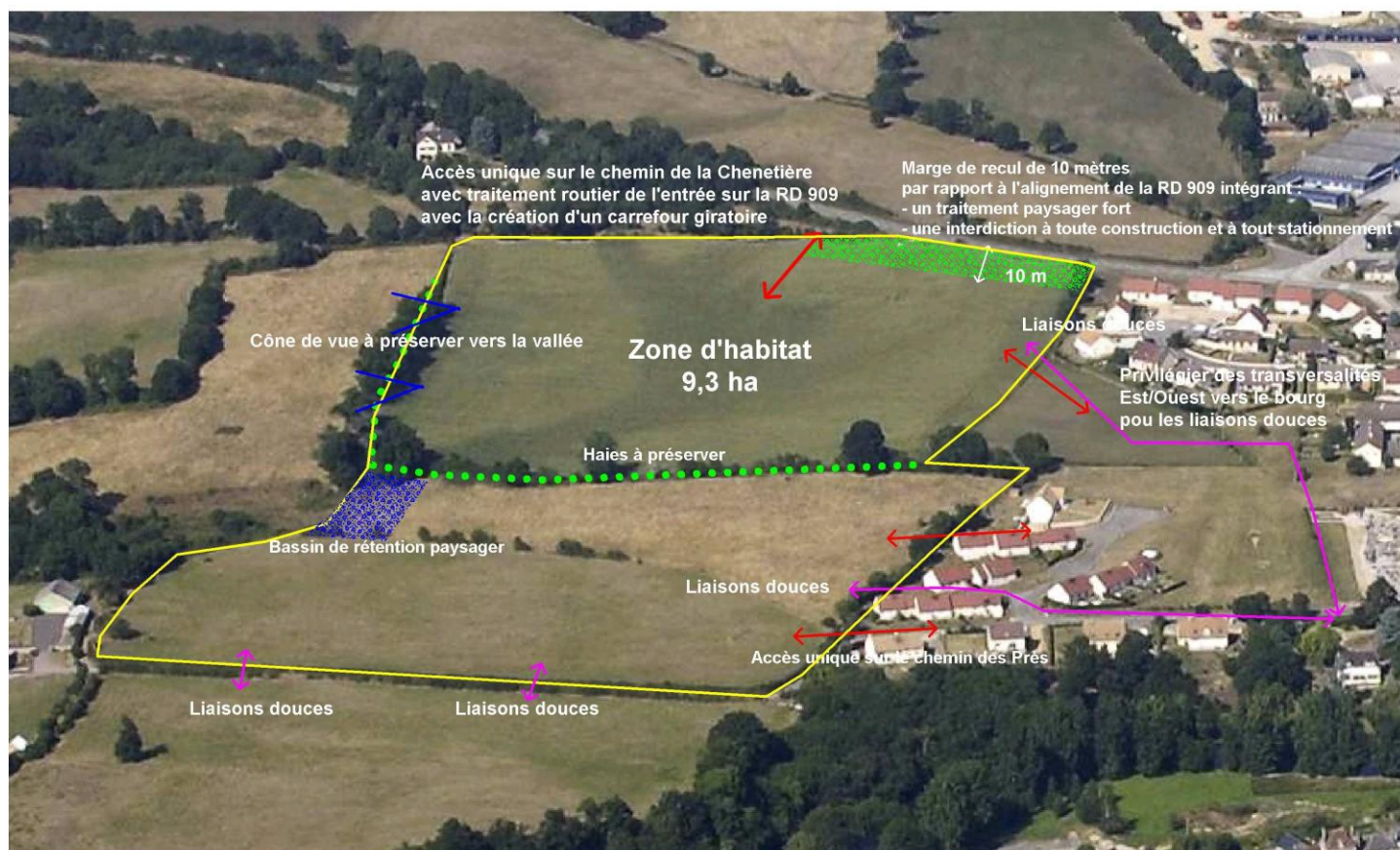
Les haies existantes seront préservées et des cheminements piétonniers seront créés pour rejoindre le centre bourg en dehors de la route départementale 909. Des bassins de rétention paysagers seront à créer afin de gérer quantitativement et qualitativement le débit des eaux de ruissellement.

Les constructions devront s'intégrer dans l'espace naturel environnant. Les parcelles devront épouser le relief et prendre en compte les haies et noues présentes sur le site. L'implantation des constructions et le découpage des parcelles devront permettre une orientation des façades principales permettant des économies d'énergie et une utilisation des énergies renouvelables.

Les équipements sont présents à proximité immédiate du quartier du Champ du Mariage.

Zone 1AU	Voie publique	Eau	Assainissement	Electricité
Le Champ du mariage	Desserte à partir de la route RD 909 contiguë à la zone	Extension du réseau à partir de lotissement du lac	réseau assainissement le long du chemin des Près	Raccordement au réseau moyenne tension

ZONE 1AU du Champ du mariage



ZA des Courtils

L'îlot situé au sud du bourg fera obligatoirement l'objet d'une opération au sens du code de l'urbanisme et pourra comprendre deux à trois lots sur une superficie de 1,5 ha. Ce secteur s'inscrit dans la continuité du pôle d'équipements publics scolaires, sportifs et de loisirs. La desserte aisée de cet espace et sa localisation à proximité du cœur de bourg peut favoriser sa densification et son intégration aux polarités dynamiques de la commune.

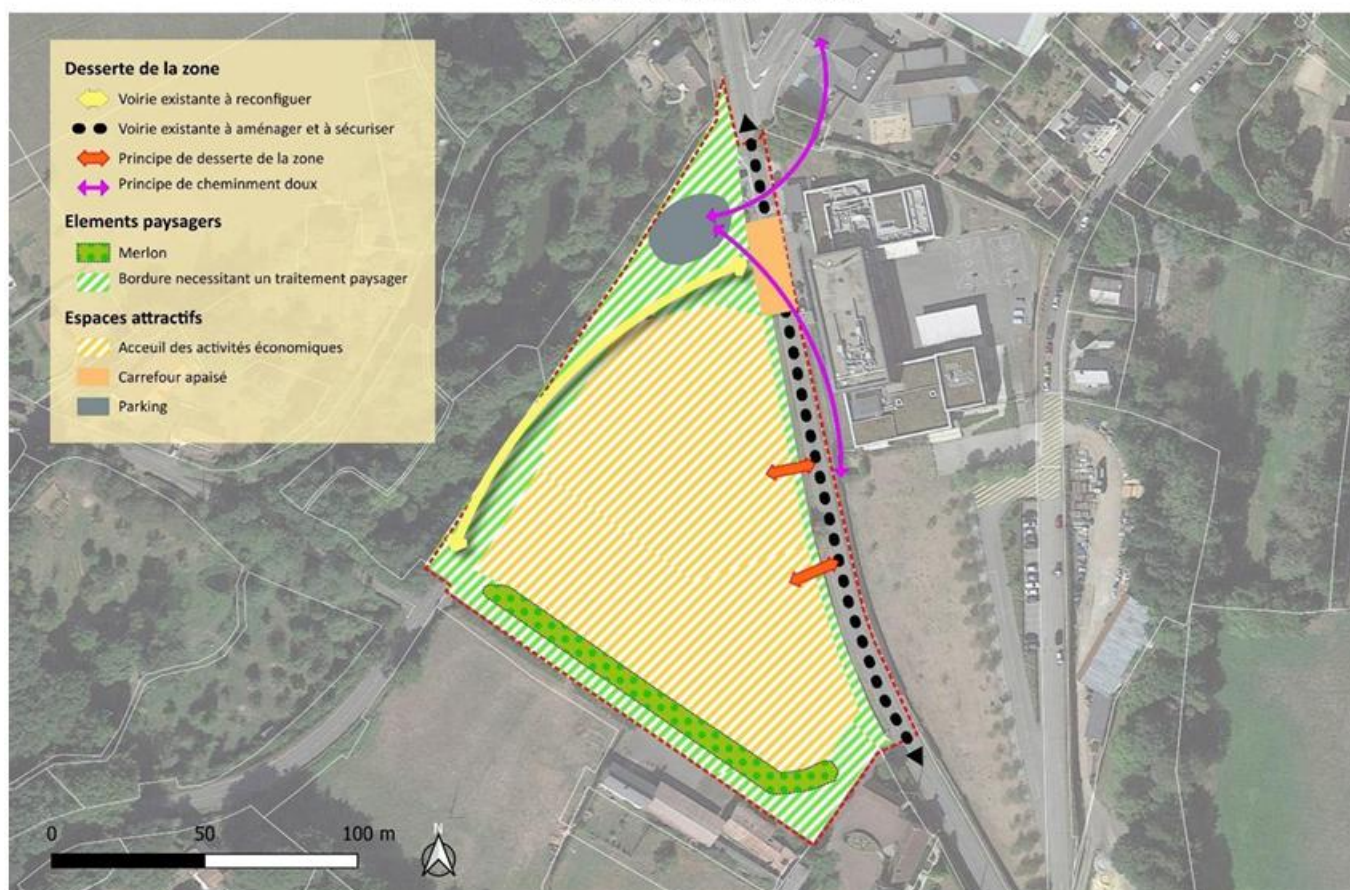
Deux accès seront créés en entrée / sortie à partir de la RD 909 en un point favorable en termes de sécurité et de visibilité. Également, un autre accès sera réalisé sur la D15 en Entrée/Sortie afin de desservir le futur parking. Des liaisons douces seront obligatoirement aménagées pour rejoindre le centre bourg et le collège avec notamment un dispositif de sécurisation de la traversée de la RD 909.

Pour assurer une insertion paysagère de qualité sur le site, des traitements paysager seront à réaliser sur les franges de la parcelle. Un espace tampon sera aménagé par le porteur de l'opération pour préserver l'intimité des constructions d'habitat existantes au sud du secteur, avec notamment un merlon bocager.

Des zones d'infiltrations seront implantées sur le terrain de chaque lot afin de gérer quantitativement et qualitativement le débit des eaux de ruissellement recueillies sur les parties imperméabilisées du secteur. Les équipements sont présents à proximité immédiate du quartier du collège :

Zone 1AUZ	Voie publique	Eau	Assainissement	Electricité
ZA des Courtils	Desserte entrée sortie autorisée à partir de la RD 909 et de la RD15	Raccordement du réseau d'eau potable de 80 mm situé sur la RD 909	Raccordement au Réseau d'assainissement situé sur RD 909	Raccordement au réseau moyenne tension

ZA des Courtils - 1AUz



Le quartier de la Route d'Argentan

Le quartier situé au sud-est du bourg peut comprendre une trentaine de lots sur une superficie de 5,5 hectares.

La voie desserte interne se fera à partir d'un accès principal et unique sur la RD 15. Des accès secondaires permettront de connecter cet espace au chemin rural de Pont-Ecrepin.

L'organisation de la desserte principale évitera les voies en impasse.

Un sens de circulation sera à organiser sur ce chemin de Pont-Ecrepin afin de fluidifier les transits et de limiter les nuisances pour les riverains. Un cheminements piétonnier sera créer pour rejoindre le centre bourg via le chemin de Pont Ecrepin en dehors de la route départementale 15.

Des plantations à réaliser seront imposées sur les franges de la parcelle afin de réaliser un traitement paysager de l'entrée de bourg au contact de la RD 15. Des espaces tampons seront appréhendés afin de préserver l'intimité des constructions existantes contiguës au site.

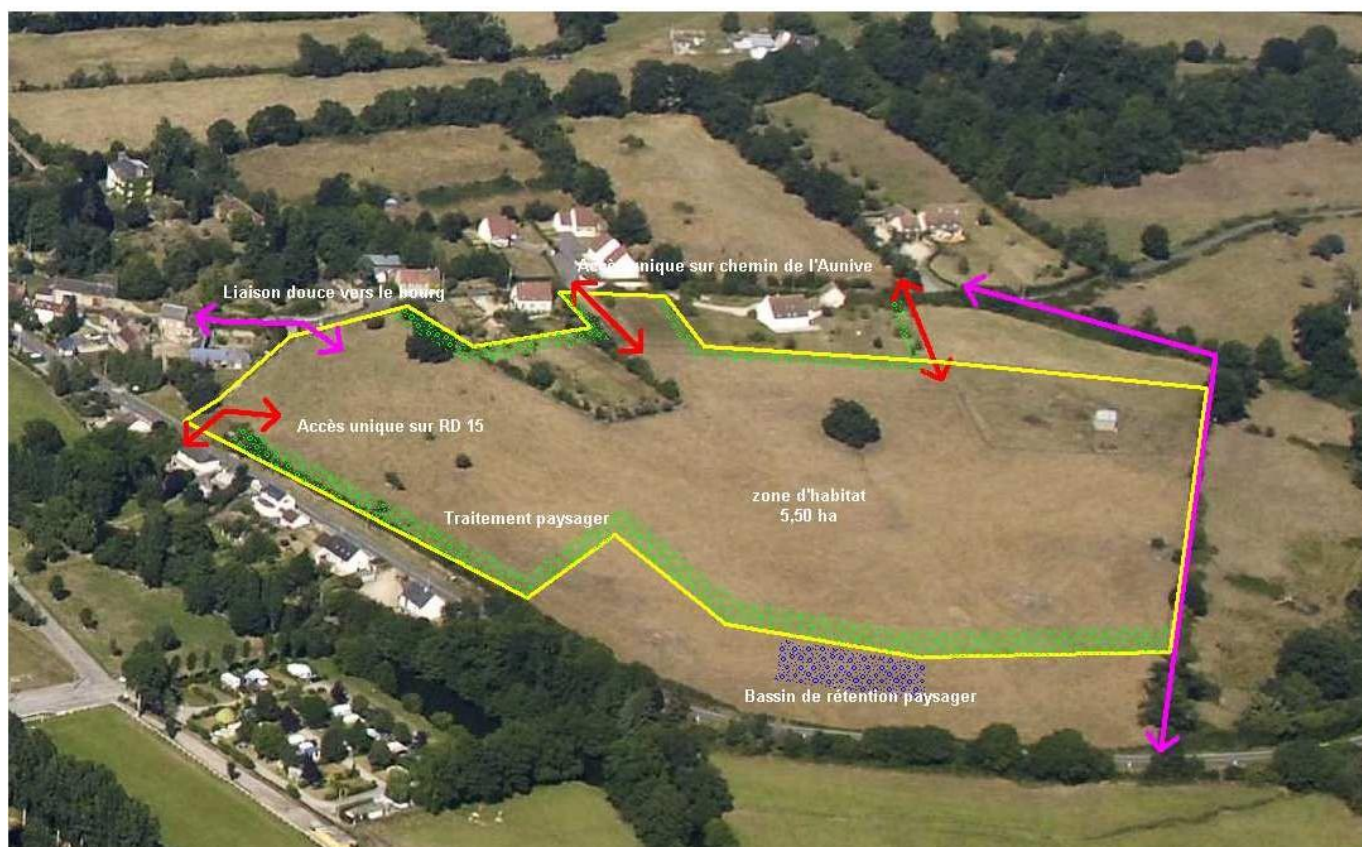
Des bassins de rétention paysagers seront à créer afin de gérer quantitativement et qualitativement le débit des eaux de ruissellement.

Les constructions devront s'intégrer dans l'espace naturel environnant. Les parcelles devront épouser le relief et prendre en compte les noues présentes sur le site. L'implantation des constructions et le découpage des parcelles devront permettre une orientation des façades principales permettant des économies d'énergie et une utilisation des énergies renouvelables.

Les équipements sont présents à proximité immédiate du quartier de la route d'Argentan et la collectivité a programmé les investissements pour l'aménagement à court terme de cette zone notamment pour l'extension du réseau d'eau potable en provenance de l'Aunive.

Zone 1AU	Voie publique	Eau	Assainissement	Electricité
Route d'Argentan	Desserte principale à partir de la route départementale 15 contiguë à la zone	Extension du réseau d'eau potable depuis l'Aunive (travaux validés)	Raccordement au réseau d'assainissement situé sur RD 15	Raccordement au réseau moyenne tension situé sur le chemin de l'Aunive

Zone 1AU Route d'Argentan



La zone d'activité du champ Raquin

La zone du Champ Raquin est située au nord du bourg et représente une superficie de 2,20 ha. Ce secteur, à vocation artisanale et commerciale est isolée de tout riverain limitant ainsi les gênes et les nuisances.

Une marge de recul de 10 mètres est imposée par rapport à l'alignement de la RD 909. Ces espaces feront l'objet d'un traitement paysager intégrant une haie bocagère structurante et seront interdits à toute construction et stationnement. L'entrée de la zone d'activité fera l'objet d'un traitement paysager particulier.

Aucun accès direct sur la RD 909 ne sera autorisé. La desserte sera organisée à partir de l'entrée de la zone d'activité existante via le chemin rural du Breuil qui devra être aménagé en conséquence.

Les constructions devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et respecter notamment les prescriptions architecturales du règlement de la zone.

Les équipements sont présents à proximité immédiate du quartier du Champ Raquin.

Zone 1AU	Voie publique	Eau	Assainissement	Electricité
Champ Raquin	Desserte principale à partir du chemin rural	Raccordement au réseau d'eau potable situé à hauteur du carrefour de la ZA	Raccordement au réseau d'assainissement situé sur RD 909	Raccordement au réseau moyenne tension alimentant la zone d'activité

Zone 1AUz du Champ Raquin

