

DÉPARTEMENT DE L'ORNE (61)

Commune de
Sainte-Honorine-la-Chardonne

Plan Local d'Urbanisme



3 - Orientation d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération en date du:

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Territoires en NORMANDIE

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU permet la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation visant à préciser les modalités d'urbanisation des zones visées. Elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, laissant dans ce sens une marge d'interprétation dans sa mise en œuvre.

1 - Contexte législatif

Les articles L 151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme stipule 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

Sainte-Honorine-la-Chardonne est une commune rurale de la Suisse normande, située à l'Ouest du département de l'Orne, dans l'arrondissement d'Argentan. Elle bénéficie ainsi d'une situation privilégiée pour l'accueil de nouveaux habitants.

L'urbanisation sur la commune se caractérise par un habitat très dispersé sur le territoire, contenu dans de nombreux hameaux et lieux-dits de taille variable. Les principales entités urbaines sont le bourg et les hameaux du *Cingal* et de la *Barbotière*.

Dans ce contexte, le présent PLU prévoit l'ouverture de deux secteurs de développement de l'habitat à proximité des entités urbaines déjà constituées pour favoriser la cohérence du tissu urbain et limiter le phénomène d'étalement urbain.

La municipalité souhaite programmer la construction d'une trentaine de logements d'ici 10 ans. Dans le but de préserver le caractère rural de la commune, l'objectif du ratio de densification de l'urbanisation est fixé à 10/12 logements à l'hectare. La commune n'étant pas couverte par un SCOT ; il n'y a pas de seuil prédéterminé.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'offre foncière envisagée se concentrera aux abords du bourg, afin d'affirmer ce lieu-dit en tant que pôle central. Deux zones 1AU doivent permettre la mise en œuvre du projet de développement communal de 30 logements. Il est à noter que, l'ouverture de zones à urbaniser correspond à un nombre important de demandes d'achat de parcelles (de 5 à 10 chaque année).

Une première zone 1AU, d'une superficie de 1 ha environ sera ouverte au lieu-dit « *Les Petits Champs* », le long de la RD 15. Toutefois cette superficie est limitée par des aménagements d'équipements publics envisagés et des secteurs de préservation de zone humide au Sud de la zone.

Outre la construction de nouveaux logements, ce secteur intègrera à terme l'extension future du cimetière communal ainsi qu'un parking d'une vingtaine de places. Ces deux aménagements seront implantés au Sud-Ouest du secteur constructible.

Une seconde zone de 2.18 ha au Sud du bourg a été délimitée dans le prolongement de celui-ci, en continuité de secteurs d'urbanisation récente. Cette zone se trouve à proximité du lieu-dit « *Les Vallées* ».

L'aménagement de ces zones a été proposé en cohérence avec les principes de développement durable, associant respect de l'environnement, qualité de vie et mixité sociale et urbaine. Le caractère rural de la commune est également pris en considération.

3 - Atouts du projet

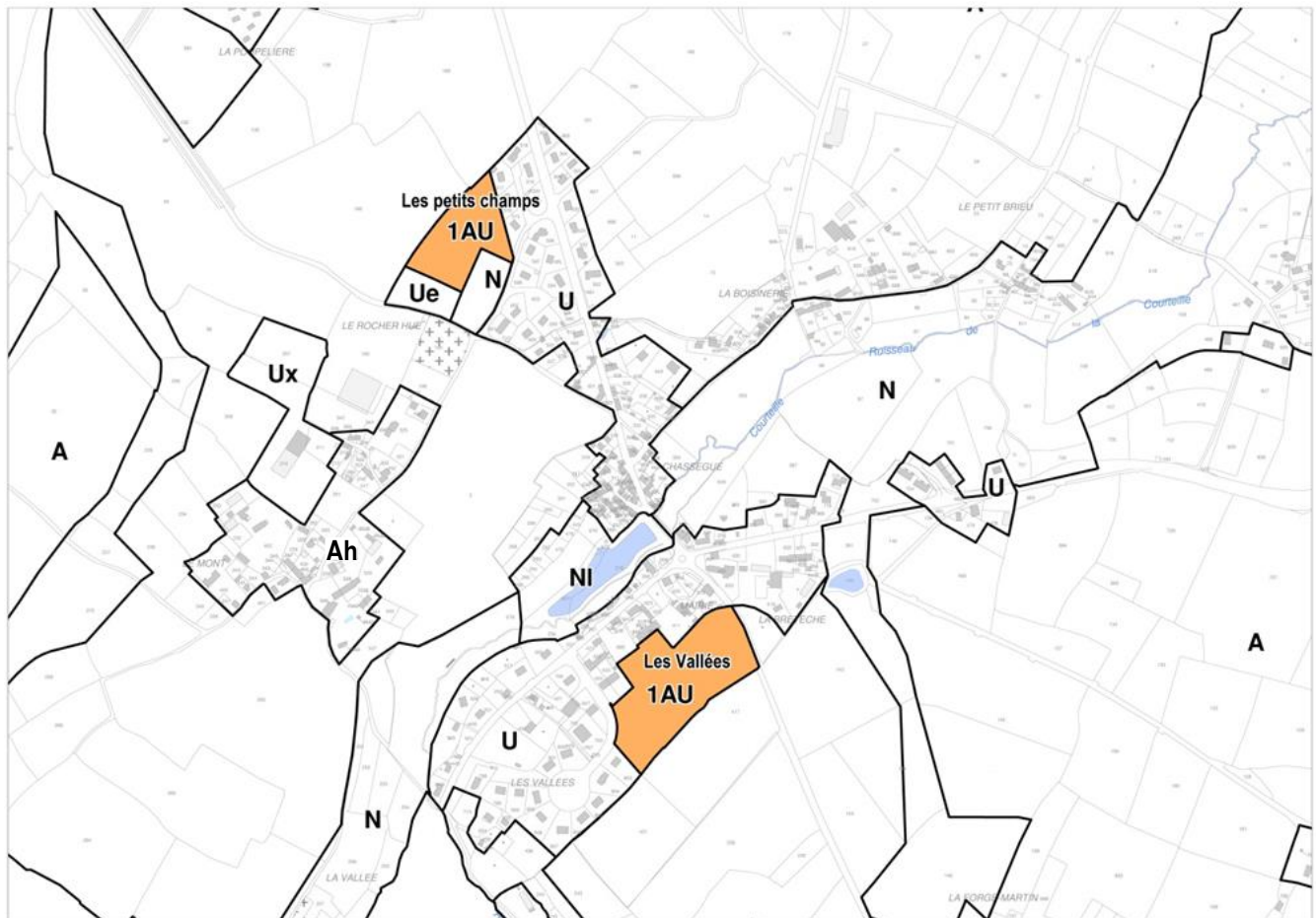
Le choix des zones d'aménagement futur a été fait suite à l'analyse de plusieurs facteurs. Dans ce sens, l'emplacement de ces zones présente de nombreux atouts justifiant leur aménagement :

- la proximité de la commune avec l'agglomération flérienne, qui se situe à 12 kilomètres par la RD25 ;
- l'accessibilité des nouvelles zones par la RD803 et la RD25 ;
- l'absence d'aléas naturels aux emplacements choisis (risques d'inondation, chutes de blocs, etc.) ;
- l'absence d'inventaire du patrimoine naturel (ZNIEFF, Natura 2000, etc.) ou de sites naturels protégés sur ces zones.

Néanmoins, deux zones humides sont inventoriées par la DREAL au lieu-dit « *Les Petits Champs* ». Il convient de protéger. Ainsi, une zone tampon d'environ 5 mètres entre les constructions et la zone humide, qui fera office d'un traitement paysager, sera à envisager.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

4- Localisation des zones à urbaniser



5 – Principes d'aménagement des zones d'urbanisation future des « Petits Champs » et des « Vallées »

L'objectif de développer une nouvelle urbanisation plus respectueuse de son environnement se traduit par la définition de principes d'aménagement régissant l'urbanisation des zones 1AU, implantées dans la continuité du tissu urbain existant, afin de ne pas aggraver le mitage des espaces naturels et agricoles. Ces principes directeurs seront à préciser dans le cadre de la réalisation des opérations.

- **Accès et desserte**



Exemple de cheminement doux

Une attention particulière devra être apportée aux connexions et voies de communications.

- Les entrées de bourg Nord et Sud devront être aménagées et valorisées. Ces aménagements se situeront sur la RD15, à savoir l'artère principale traversant la commune reliant Argentan à Condé-Sur-Noireau.
- Des carrefours seront aménagés aux entrées et sorties de chaque zone, notamment pour améliorer l'accessibilité et sécuriser le passage en raison de la vitesse du trafic et du manque de visibilité. *
- La possibilité de créer d'autres liaisons futures desservant les zones est envisagée à moyen ou long terme.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

● Offre foncière et mixité urbaine

Actuellement, les abords des secteurs ouverts à l'urbanisation bénéficient de densités moyennes. En effet, La zone 1AU des Petits Champs enregistre 10 logements à l'hectare, tandis que la zone 1AU du Sud du bourg constate seulement 8 logements à l'hectare. La commune souhaite densifier ces zones d'habitation, avec 10 à 12 logements par hectare.

La diversification des typologies urbaines retenues et des modes d'occupation sera privilégiée dans un objectif de mixité urbaine et sociale. À titre d'exemple, il est possible de favoriser :

- Des logements de taille variable, notamment pour encourager 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 modes d'occupations pluriels (accession à la propriété, locatif, voire locatif aidé), afin de varier le statut des habitants et favoriser leur parcours résidentiel.

▪ Exemples de typologies de logements



Logements individuels



Logements individuels



Logements individuels groupés



Logements collectifs



Logements individuels groupés



Logements individuels groupés

● Cadre de vie et aménagement durable

Le projet communal s'inscrit dans une dynamique de développement durable. Ainsi, il prend en compte les besoins de tous les usagers de la voirie, qu'ils soient motorisés, piétons ou cyclistes.

Orientations d'Aménagement et de Programmation



• Modes de déplacement alternatifs

- Des cheminements doux seront créés au sein des zone 1AU, le long des futures voies de desserte ou bien le long des haies bocagères afin de favoriser les modes de déplacements alternatifs et de limiter l'usage de véhicules motorisés dans l'enceinte de la zone.
- Les cheminements faciliteront la connexion entre les zones destinées à être construites et les équipements collectifs du bourg.
- Ces liaisons douces constitueront des lieux de ballade et de rencontre pour les habitants de la commune.

• 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.
- 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 renforcement et la création de haies participeront dans ce sens à limiter les effets du vent.
- 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.



• Gestion des eaux pluviales

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.

- Les voies seront accompagnées de systèmes alternatifs de récupération des eaux pluviales (noues, fossés à ciel ouvert...).
- L'utilisation de revêtements filtrants (pavés, stabiliser, gravier-gazon, dalles alvéolées) et la végétalisation des délaissés de voirie et des aires de stationnement participeront au libre écoulement des eaux pluviales.

Exemple de noues paysagères

• 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 silhouette du village et la structure bocagère existante devront être maintenues afin d'instaurer un cadre de vie authentique et ne pas rompre avec l'identité rurale de Sainte-Honorine-La-Chardonne.

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Écran végétal

La commune bénéficie d'un réseau de haies 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. D'autres 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 1AU de manière à garantir un écran visuel entre les terres agricoles et les secteurs à vocation d'habitat. Ces linéaires de haies participent à la réduction des conflits d'usage puisqu'ils limitent les nuisances sonores et visuelles ainsi que les pollutions de l'air liées notamment à l'activité agricole et au trafic routier.

Les nouvelles haies plantées en traitement des franges urbaines et en aménagement paysager des entrées de bourg seront d'essences locales. Les arbres à larges feuilles seront préférés puisqu'ils garantissent de l'ombre en été mais ne masquent pas la lumière l'hiver.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

5.1 – Schéma d'aménagement de la zone 1AU des Petits Champs



Orientations d'Aménagement et de Programmation

5.2 – Schéma d'aménagement de la zone 1AU des Vallées



Orientations d'Aménagement et de Programmation

6 – Principes d'aménagement de la zone UX – Le Rocher Hue

Le projet de réaménagement de la zone UX doit permettre d'améliorer l'environnement du site et de ses abords immédiats avec la mise en œuvre d'espaces tampon, la création et le renforcement de haies paysagères et de haies sur talus (au Sud, sur les espaces les plus proches des habitations).

L'espace tampon à l'Ouest du stockage magasin demeurera inconstructible tandis que la zone tampon au Sud de la zone, traité en herbe, ne pourra accueillir aucun espace de stockage, ni stationnement ou zone de circulation.

La voie servant actuellement d'accès étant privée, elle ne sera plus utilisée à terme par les camions qui accéderont par une voie au Nord.

Schéma d'aménagement de la zone UX

