



Département de la Sarthe
Commune de Saint Mars sous Ballon

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N°2

26is

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal en date du

2 FEVRIER 2015



P.L.U.	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
REVISION N°2	24 NOVEMBRE 2011	6 MARS 2014	2 FEVRIER 2015

Xavier DEWAILLY - Urbaniste QUALIFIE
3 allée Jean Jaurès 72100 LE MANS
TEL : 02 43 72 79 13
E-MAIL : urba.dewailly@orange.fr



<u>Introduction</u>	p.3
<u>LES ORIENTATIONS GENERALES</u>	p.5
① Limiter la consommation d'espace naturel et agricole	p.5
② Favoriser les économies d'énergie et réduire les émissions de GES	p.7
③ Prendre en compte les nuisances et les impacts sur l'environnement	p.9
④ Préserver les milieux naturels intéressants et la biodiversité	p.9
⑤ Assurer une bonne gestion de l'eau	p.10
⑥ Garantir la qualité patrimoniale et paysagère	p.11
⑦ Veiller à la qualité de vie des futurs habitants	p.12
<u>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</u>	p.15
① La zone 1AUh du Bourg	p.16
② La zone 1AUh de la rue de la Bête	p.17
③ La zone 1AUh du chemin des Rues Vertes	p.20

Introduction

Rappel législatif : l'Article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme s'applique.

• Le texte prévu par la Loi portant Engagement National pour l'Environnement (n° 2010-788 du 12 juillet 2010) suite au Grenelle de l'environnement, a été modifié par la LOI n°2014-1545 du 20 décembre 2014 - art. 12 .

Article L 123-1-4

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, 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, 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.** Elles peuvent 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.

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.

Elles peuvent 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. 123-1-13.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.

Le PLU de Saint Mars sous Ballon étant un PLU communal et non un PLU intercommunal, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne comprennent que les règles, orientations et programmations prévues au 1 de l'article L 123-1-4.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation développées dans ce document s'appuient sur les éléments de diagnostic et ont été établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Saint Mars sous Ballon.

Ce document constitue dans le dossier du PLU, au même titre que les règlements graphique et écrit, et en complément de ceux-ci, une pièce opposable aux tiers.

La compatibilité des travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés, avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues, sera appréciée lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettront d'imposer, à tout aménageur des zones d'urbanisation concernées, des principes propres à assurer la cohérence et la qualité de l'aménagement (en matière de desserte routière, de liaisons piétonnières, de gestion des eaux pluviales ou encore de préservation d'éléments végétaux notamment....).

Des orientations d'aménagement ayant pour vocation de répondre aux différents enjeux du développement durable sont valables pour l'ensemble des zones d'urbanisation concernées.

D'autres orientations, plus spécifiques, résultent de l'étude particulière de chacune des zones d'urbanisation prévues dans le PLU.

Des orientations d'aménagement par secteur sont représentées sur des schémas qui ont pour objet d'indiquer des principes avec lesquels les plans d'organisation d'ensemble des projets devront être compatibles. Ces représentations schématiques n'ont toutefois pas pour finalité de délimiter précisément les éléments constitutifs des opérations futures.

Une analyse plus approfondie de tous les éléments à prendre en compte sera en effet réalisée, au moment opportun, lors de la phase opérationnelle des projets, par les aménageurs privés ou publics. Ceux-ci devront alors mettre en œuvre les moyens les mieux adaptés pour répondre aux objectifs fixés dans ce document.

Les diverses opérations d'aménagements se réaliseront à plus ou moins court terme, certaines en plusieurs phases en fonction des initiatives publiques ou privées, des conditions de la maîtrise foncière, ou encore des études pré-opérationnelles. Il faut souligner de plus la nécessaire modulation de l'offre au cours du temps, en fonction de la demande et de la conjoncture économique.

Les orientations d'aménagement et de programmation ci-dessous ne fixent donc pas d'échéance pour la réalisation des opérations futures. Il sera toujours utile de tempérer le poids des opportunités par l'influence de la volonté communale en matière de maîtrise et de cohérence du développement.

Les Orientations générales

Les opérations futures, dans les zones d'urbanisation pour l'habitat, devront viser l'intégration du nouveau quartier dans son environnement naturel et humain (prise en compte des aspects environnementaux, de la vie sociale locale, de la distance par rapport aux équipements, services, commerces et autres activités....). **Une vision globale est nécessaire pour éviter la fragmentation des espaces urbains.**

Les règles définies ci-après visent à préciser et compléter certaines dispositions édictées dans le règlement du PLU. Elles permettront d'améliorer **la qualité environnementale des projets.**

Les aménageurs ou constructeurs, pour chaque opération d'urbanisation, devront prouver à la commune qu'ils ont réfléchi et cherché des solutions permettant d'assurer la meilleure qualité de vie possible aux futurs habitants et de répondre aux enjeux de Développement Durable suivants :

- Limiter la consommation d'espace naturel et agricole
- Favoriser les économies d'énergie et réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre
- Prendre en compte les nuisances et les impacts potentiels de l'opération sur son environnement
- Préserver les milieux naturels intéressants et la biodiversité
- Assurer une bonne gestion de l'eau
- Garantir la qualité paysagère
- Veiller à la sécurité et à qualité de vie des habitants

Les plans d'aménagement, les règlements et les cahiers des charges établis pour chacune des zones d'urbanisation devront tenir compte de ces orientations.

① Limiter la consommation d'espace naturel et agricole

Il s'agit d'avoir une gestion économe des zones à urbaniser. Pour cela, il faut

➤ Adapter l'offre pour répondre aux besoins

Analyser les besoins en habitat et prévoir une mixité des offres en logements pour répondre aux différentes attentes d'une population variée dans une même zone et permettre un parcours résidentiel des habitants au sein de la commune.

Il s'agit, en fonction de la taille de l'opération et de l'objectif de densité, de varier la taille des terrains dans un souci global d'économie d'espace, diversifier les types d'habitat et les modes d'occupation avec par exemple l'insertion de logements locatifs, favoriser des logements financièrement accessibles, permettant une consommation réduite en énergie, et donc des charges réduites, sur le long terme,....)

Le SCoT du Pays du Mans définit pour la commune de Saint Mars sous Ballon un minimum de 15 % de logements aidés sur l'ensemble de la production de logements communale de 2013 à 2030 (cela correspond à 16 logements).

Cet objectif s'examinera en fonction des possibilités de financement du logement aidé.

Les 15 % s'appliqueront à la production totale de logements de l'ensemble des zones soumises à OAP.

Définition : Le parc de logements aidés se découpe en 2 principaux segments :

1 - Le parc locatif social, il comprend :

- Le parc des organismes HLM, appartenant aux organismes HLM,
- Le parc privé conventionné (en neuf : PLS, dans l'ancien : parc conventionné de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)).

2 - Le secteur de l'accession sociale :

- Toute résidence principale acquise grâce à un dispositif d'aides soumis à condition de ressources.

Produire des logements aidés permettra de :

- faciliter les parcours résidentiel,
- proposer une offre aux populations vieillissantes et à mobilité réduite,
- prendre en compte les besoins en habitat adapté des gens du voyage.

➤ Prévoir une densité importante des opérations d'habitat :

La densité minimale imposée est de 15 logements à l'hectare.

Mais ce nombre de logements à l'hectare devra être optimisé pour chacune des zones d'habitat future (1AUh) afin d'économiser le plus possible les surfaces potentiellement constructibles du bourg.

Une densité plus forte, par rapport aux quartiers pré-existants aux alentours, devra être mise en place dans tous les nouveaux quartiers d'habitation.

Les solutions à mettre en place pour une plus grande densité ne sont pas figées : taille et forme des lots, surface de la voirie, implantation et hauteur des constructions, formes urbaines utilisées (habitat groupé, en bande ...).

La compacité des aménagements urbains et des constructions est une des solutions pour limiter la consommation d'espace ainsi que les déperditions d'énergie.

L'accolement peut permettre de préserver des espaces d'intimité plus importants pour les occupants des maisons. La réduction de la taille des parcelles peut également permettre de créer des espaces publics regroupés plus vastes et aménagés pour une plus grande convivialité.

Le SCoT du Pays du Mans définit pour la commune de Saint Mars sous Ballon un minimum de 30 % de logements économes en espace au sein de la production de logements neufs (cela correspond à 32 logements sur Ballon à l'horizon 2030).

Les 30 % s'appliquent à la production totale de logements de l'ensemble des zones soumises à OAP.

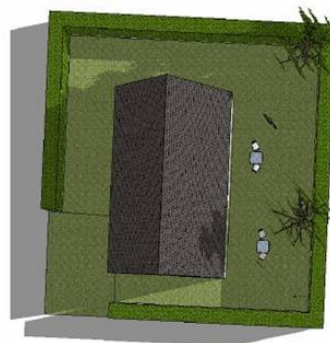
Définition : Le logement économe en espace comprend :

- le **logement individuel dense** (parcelle $\leq 400 \text{ m}^2$),
- le **logement intermédiaire** (entre la maison et l'immeuble collectif, accès aux logements individualisé)
- le **logement collectif** (à partir de 2 logements avec accès commun).

Optimiser l'espace tout en satisfaisant la demande en logement individuel

Construction isolée sur parcelle carrée:

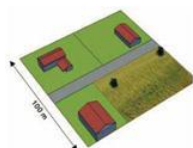
Espace utile réduit (présence d'espaces résiduels)...et à l'ombre
Zones d'intimités réduites (covisibilité)
Paysage perçu depuis espace public = haies et clôtures
Déperdition énergétique sur 4 façades
... *quelque soit la taille de parcelle*



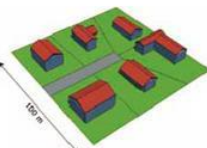
Tailles de parcelles égales

Constructions mitoyennes sur parcelles en lanière:

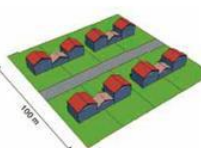
Linéaire de voie publique et de réseaux diminué
Meilleure performance énergétique du bâti mitoyen
Espace public plus qualitatif
... *y compris sur parcelles de « petite » taille*



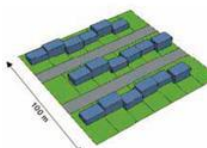
Habitat individuel isolé



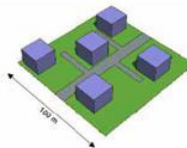
Habitat individuel avec procédure (lotissement)



Habitat individuel groupé



Habitat individuel en bande



Petit collectif



Un équilibre devra être trouvé pour augmenter la densité tout en continuant à répondre à la demande de logements sur Saint Mars sous Ballon. L'exemplarité ne devra pas nuire à l'attractivité de l'opération et de la commune pour de futurs habitants.

② Favoriser les économies d'énergie et réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre

- Prévoir des formes urbaines et des constructions économes en énergie

➤ **Favoriser une plus grande compacité des formes urbaines et des constructions** (favoriser l'accolement des habitations, permettre une hauteur à R+1, autoriser les toitures terrasses, anticiper l'évolution des normes énergétiques...)

Seront privilégiées des habitations aux formes simples et compactes, dont la surface de contact avec l'extérieur est limitée par rapport au volume à vivre et qui évitent les formes trop complexes, sources de ponts thermiques.

➤ **Favoriser des formes urbaines économes en réseaux.**

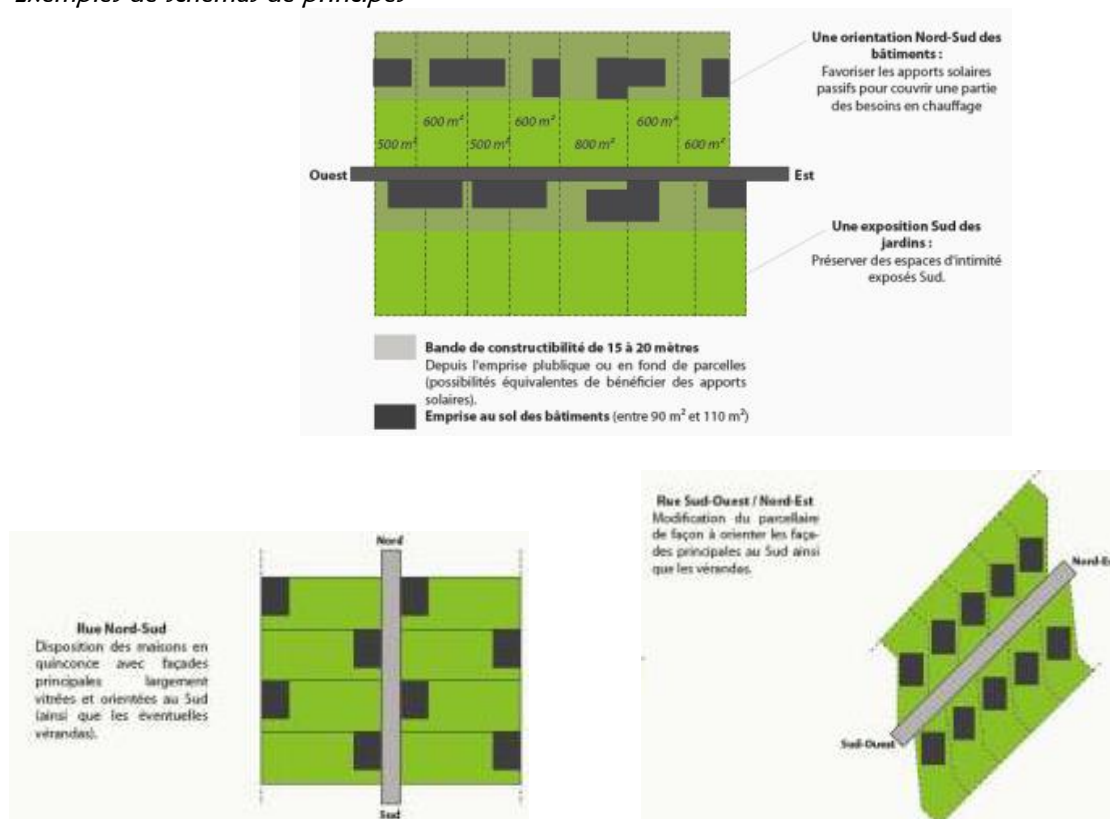
La trame viaire et le découpage parcellaire devront assurer un bon rapport « linéaire de voie / nb de logements desservis » dans une optique d'économie et de rentabilisation des réseaux. Pour cela, il faudra privilégier si possible des parcelles en lanière avec un linéaire de contact avec l'emprise publique le plus faible possible (de l'ordre de 15 à 17 m en moyenne).

➤ **Permettre aux constructeurs une utilisation optimale de l'énergie solaire** (orientation maximale des parcelles Nord-Sud et implantation souple des constructions sur les terrains, prise en compte des conditions d'ensoleillement, des vents dominants, des ombres portées à l'intérieur de l'opération en intégrant le bâti et la végétal existant en périphérie de l'opération...)

La Réglementation Thermique 2012 est applicable depuis le 1^{er} janvier 2013. **Pour améliorer l'efficacité énergétique des constructions, l'orientation est le premier outil à utiliser.**

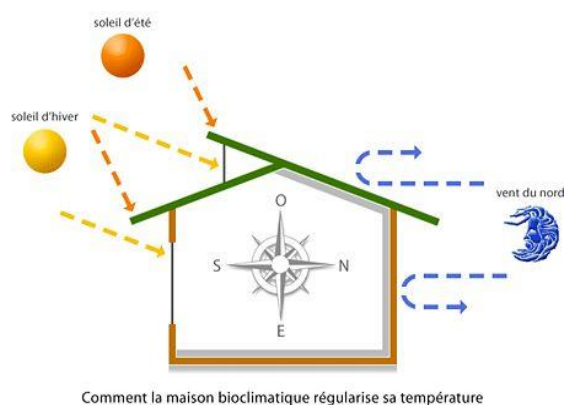
Dans la mesure du possible, privilégier une orientation Est / Ouest de la voirie pour favoriser une orientation Sud du bâti. Dans le cas contraire, pourra être privilégiée une orientation Sud de l'habitation qui s'affranchit de l'orientation de la voie pour profiter au mieux des apports solaires passifs.

Exemples de schémas de principes



Afin d'optimiser le rendement des panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) :

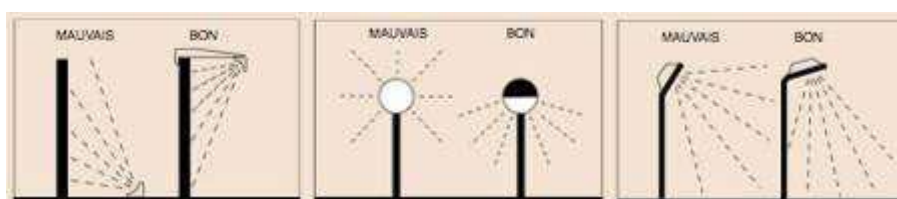
- L'orientation du faîtage devra être majoritairement (plus de 1/2 du linéaire de faîtage) Est/Ouest (+ ou - 10°)
- Dans le cas d'une toiture à 2 pans, chaque pan de toit sera incliné entre 30° et 40° (les toitures plates sont autorisées)



➤ **Encourager l'utilisation des autres énergies renouvelables** (géothermie, biomasse....)

➤ **Prévoir un éclairage public économe et adapté aux usages** (choix de candélabres économes, détecteurs de mouvements, niveau d'éclairement variable....)

Pour un éclairage public économe, l'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale. De plus, l'éclairage pourrait être limité à 10 à 20 lux pour les voies ouvertes à la circulation de véhicules et à 10 lux pour les voies piétonnes et les aires de stationnement. L'espacement des candélabres sera maximisé pour limiter le nombre de points lumineux.



Source : <http://www.dijon-ecolo.fr/dossier-pollution-lumineuse.html>

- Réduire les déplacements automobiles

➤ **Limiter la place de la voiture dans les nouveaux quartiers d'habitation** (bien hiérarchiser les voies en fonction de leur usage, réduire le gabarit et la vitesse, réfléchir à des stationnements extérieurs, ...)

Des voies partagées (multi-usages) peuvent permettre de réduire la largeur de voirie et la vitesse des véhicules permettent une meilleure appropriation de l'espace par les piétons.

En matière de ramassage des déchets, il peut être préférable (pour éviter une voirie lourde, une largeur importante de voie et des placettes de retournement surdimensionnées) de prévoir des points de regroupement (pour les ordures ménagères et les matériaux recyclables).

➤ **Encourager les déplacements « doux »** (mettre en place des liaisons piétonnières et cyclistes adaptées, faciliter notamment les accès doux depuis et vers le centre-bourg, les équipements publics, les services et commerces...)

Faire évoluer les mentalités vers des pratiques collectives (Pédibus ou vélobus, co-voiturage, transports en commun...)

③ Prendre en compte les éventuelles sources extérieures de nuisances et réduire les impacts potentiels de l'opération sur son environnement

- Les nuisances sonores, visuelles et olfactives...

➤ **Réduire l'impact des nuisances sonores extérieures** (prendre en compte le trafic sur les axes routiers proches, en prévoyant si nécessaire des aménagements-écrans : espaces "tampon", merlons, plantations, murs, implantations du bâti...)

➤ **Prendre en compte dans les zones d'habitat les nuisances liées à la proximité d'activités artisanales ou agricoles** (prévoir des reculs suffisants et des écrans si nécessaires...)

➤ **Limitier la production de nouvelles nuisances sonores** (limiter et fluidifier le trafic routier dans les opérations, réfléchir à l'implantation des espaces publics de loisirs et de détente....)

- Les déchets

➤ **Limitier la production de déchets, l'émission, la propagation et la concentration des polluants de toute sorte** (dans la conception de l'opération et dans la phase chantier, dans tous les domaines : terrassements, voirie, réseaux, espaces verts...) **et réfléchir à une valorisation sur place de certains déchets**

➤ **Limitier les terrassements et l'artificialisation des sols** et favoriser l'utilisation sur place des matériaux de déblais s'ils sont absolument nécessaires...

➤ **Faciliter le ramassage des Ordures Ménagères et favoriser le tri sélectif** (prévoir en amont des opérations l'organisation de la collecte, en tenant compte de l'évolution des techniques, ainsi que la localisation et le dimensionnement des équipements regroupés, ou non, à mettre en place...)

- **Dans la conception des opérations, veiller à limiter les effets du vent, les phénomènes de surchauffe, et faire attention aux pollens allergisants et à la toxicité de certaines essences** dans le choix des végétaux mis en place dans les espaces verts.



④ Préserver les milieux naturels intéressants et la biodiversité = Protéger les habitats, la faune et la flore

➤ **Recenser en amont de l'opération les zones humides, les haies et les arbres isolés et hiérarchiser leur intérêt.** Déterminer la présence ou non d'habitats naturels intéressants et d'espèces protégées (faune et flore) et fixer si nécessaire un objectif de protection ou de compensation.

➤ **Mettre en œuvre des moyens adaptés de protection et de valorisation : intégrer au maximum dans l'aménagement les espaces et espèces à protéger sans les dénaturer ou mettre à mal leur pérennité** (zone de non-affouillement autour des arbres d'au moins 1,5 x la largeur du houppier, prise en compte des écoulements d'eau naturels alimentant les arbres et haies à protéger, entretien adapté ...)

➤ **Maintenir ou recréer des corridors écologiques** c'est à dire des continuités « vertes » (bois, haies, alignements d'arbres...) ou « bleues » (cours et plans d'eau, zones humides...) en liaison avec les espaces naturels extérieurs à l'opération...

Appliquer le principe de pré-verdissement des opérations.

➤ **Concevoir des espaces verts** (à vocation de respiration urbaine, de liaison verte, de zone de loisirs, ou d'intégration paysagère....) **favorables à la biodiversité** : choix d'espèces locales, non-invasives, adaptées au sol et à la faune locale, utilisation limitée de produits phytosanitaires, gestion différenciées selon les secteurs.

Les espaces verts doivent être diversifiés et attractifs à la fois pour la population locale et pour les espèces animales dont la présence est compatible avec la vocation de la zone et avec sa fréquentation (en matière de sécurité et de salubrité ...).

Le découpage des futurs quartiers (emprise publique / parcelles privées) devra être pensé de manière à limiter au maximum les espaces verts résiduels isolés et à l'intérêt très limité.

⑤ Assurer une bonne gestion de l'eau

- Limiter la consommation d'eau potable et préserver la ressource

➤ **Limiter au maximum les pertes à terme sur le réseau d'alimentation en eau potable**

➤ **Permettre le stockage et l'utilisation des eaux pluviales à l'échelle de l'opération et de chaque parcelle** (encourager le stockage en cuves enterrées sur les parcelles pour un usage domestique autre qu'alimentaire, prévoir une réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts...)



- Limiter l'imperméabilisation et ralentir le ruissellement des eaux pluviales

➤ **Interdiction de remblayer ou d'assécher les zones humides** (rôle de tampon et d'épuration)

➤ **Favoriser, si le terrain est favorable, l'infiltration et la filtration des eaux pluviales pour limiter et temporiser leur écoulement à l'exutoire et limiter aussi les risques de pollution**

- Limiter l'imperméabilisation des sols en prévoyant un tracé efficace des voies de desserte et un gabarit adapté aux usages (éviter tout surdimensionnement) et en choisissant de préférence et selon l'usage (desserte automobile, voie douce, espace de stationnement) des revêtements avec un coefficient de ruissellement limité ($< 0,7$), comme par exemple les dalles gazon, le stabilisé ou l'association terre / pierre.

- Privilégier une prise en charge des eaux de ruissellement par des systèmes aériens de type noues, si la nature des sols le permet. Le tracé des noues devra être pensé pour limiter les obstacles à la circulation automobile et piétonne (pour l'accès aux logements notamment).

De plus, la conception des noues doit s'adapter au mieux au contexte local (pluviométrie, perméabilité des sols...), aux usages et au rendu paysager souhaité.

- Eviter tout rejet polluant vers les eaux souterraines ou de surface

➤ **Prévoir un réseau d'assainissement collectif** pour toutes les zones d'habitat et vérifier en amont l'adaptation et la capacité résiduelle du réseau existant.

➤ **Traiter si besoin** (parking...), **les eaux pluviales** avant leur rejet à l'exutoire (fossés ou cours d'eau..)



⑥ Garantir la qualité patrimoniale et paysagère

- Protéger le patrimoine

➤ Prendre en compte les entités archéologiques signalées, et le patrimoine bâti intéressant à proximité des opérations d'aménagement.

- Créer une image valorisante et attractive des nouveaux quartiers

➤ **Prévoir l'intégration des nouvelles constructions** dans les formes urbaines pré-existantes et favoriser une cohérence architecturale d'ensemble tout en évitant l'uniformisation

➤ **Justifier par une nécessité environnementale** les choix urbanistiques et architecturaux les plus audacieux

➤ **Garantir la qualité paysagère de la rue** par un traitement approprié des limites d'emprise publique

➤ **Soigner la transition avec le voisinage**

- Préserver et/ou aménager des transitions paysagères avec les espaces périphériques (agricole ou bâti) pour favoriser la bonne intégration du futur quartier

- Intégrer au mieux les espaces de stationnement, les points d'apport volontaire des déchets, les zones « techniques » par des aménagements spécifiques (revêtement, plantations, bardages...)

➤ **Prévoir l'intégration paysagère des bassins tampons des eaux pluviales** et autres équipements d'infrastructure nécessaires.

➤ **Prendre en compte le relief et les cônes de vue dans la réflexion sur l'intégration paysagère, et limiter la visibilité lointaine des constructions nouvelles** (hauteurs des bâtiments, écrans végétaux..)

➤ **Maintenir et mettre en valeur les vues intéressantes depuis la zone d'urbanisation vers son environnement**



⑦ Veiller à la qualité de vie des futurs habitants

Le but de toute opération est qu'elle puisse correspondre à l'attente des futurs habitants et qu'elle puisse satisfaire à leurs aspirations en matière de sécurité et de bien-être sur la durée....

- Veiller à la sécurité

Assurer la sécurité routière des entrées et sorties des zones d'urbanisation par des aménagements spécifiques (signalétique, dégagement des vues, ralentisseurs ou chicanes sur la voie d'accès, et sécuriser les circulations de tous à l'intérieur de l'opération (voies partagées, sens unique, vitesse réduite...)

Prévoir un éclairage adapté aux usages et aux lieux

- Préserver une certaine intimité et prévoir un espace extérieur privatif pour chaque logement (par la forme des parcelles, dans la conception des logements, des espaces publics,...)

Traiter de façon soignée l'interface entre espace public et espace privé.

- Mettre en place des espaces publics agréables, espaces extérieurs de qualité, facilement accessibles, sécurisants, adaptés aux enfants et aux personnes à mobilité réduite, et favorisant le lien social (Prévoir des jeux pour les enfants de différents âges, des espaces de rencontre,...)

- Bien relier les nouveaux quartiers avec le reste de la ville (centre-bourg, commerces, services) et avec les espaces naturels environnants

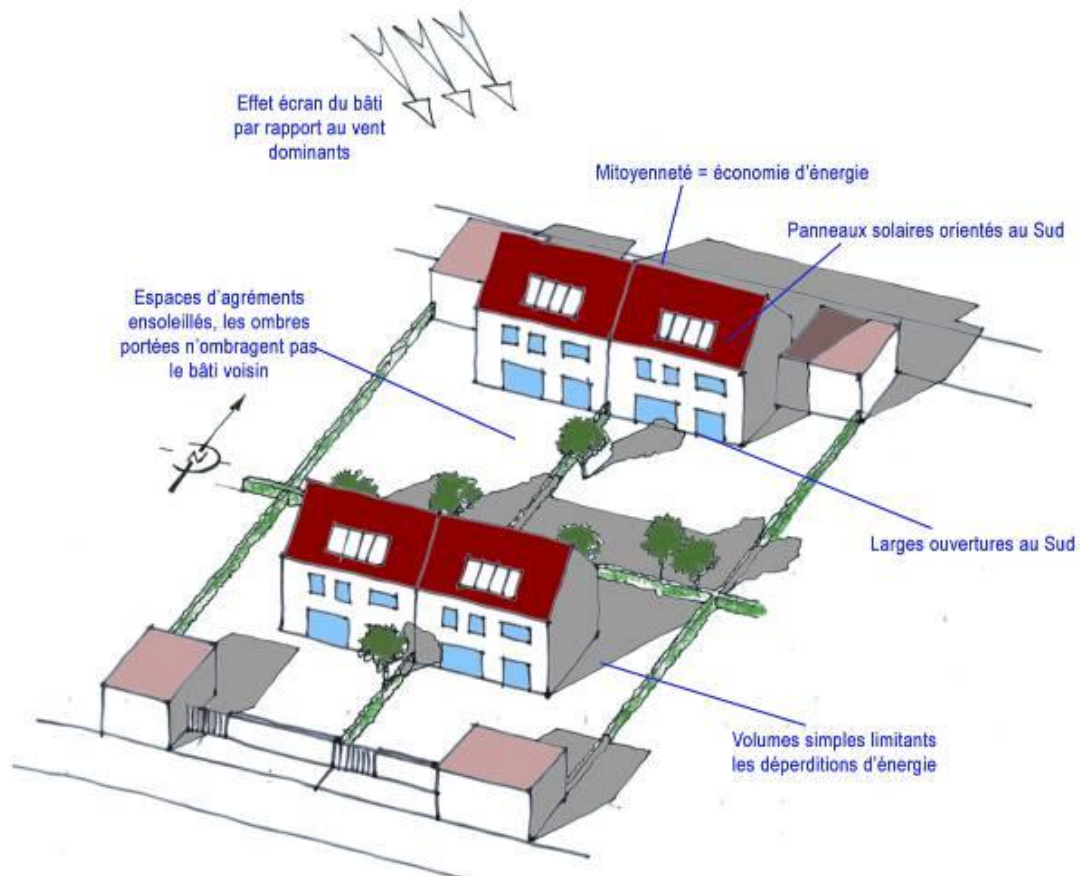
Localiser Les logements économiquement les plus accessibles et les plus denses au plus près des équipements publics.

Limiter les effets de coupure et renforcer les liaisons inter-quartiers (notamment en mode doux), en ayant une vision d'ensemble sur la zone concernée

- En amont des opérations, évaluer les besoins en équipements et en déplacements générés à terme et y répondre par des moyens adaptés.

- Prévoir si nécessaire l'intégration d'équipements répondant à l'intérêt collectif
- Adapter les caractéristiques des accès et voiries
- Veiller à la coexistence des différents usagers des voies
- Prévoir un nombre de stationnements suffisants y compris en stationnements « visiteurs »

Illustrations complémentaires sur les principes généraux des OAP



Le schéma ci-dessus illustre :

- Implantation du bâti pour optimiser les apports solaires passifs (espace dégagé au Sud)
- Constitution d'un bel espace de jardin d'un seul tenant (offrant des possibilités d'extension et d'évolution du bâti)
- Une implantation en limite séparative avec mitoyenneté (compacité)

Le schéma ci-dessous illustre :

- Économie de VRD avec des parcelles en lanières
- Économie de foncier sans réduction de la taille des jardins
- Constitution d'un front de rue avec :
 - Implantation en limite d'emprise publique
 - Continuité du front bâti
 - Espace protégé des vues depuis la rue en arrière du front bâti

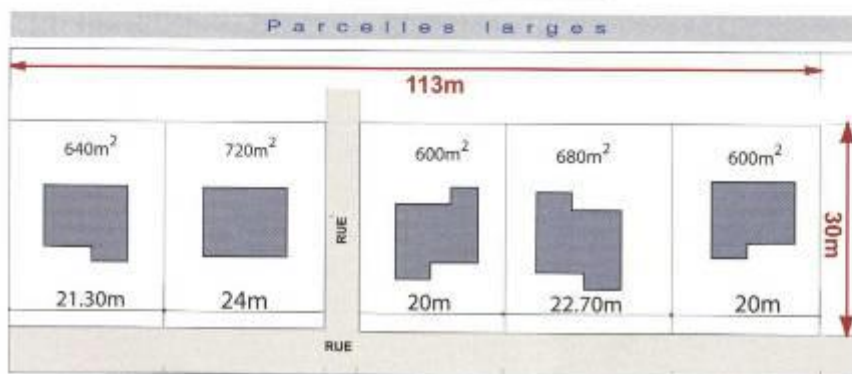
P OUR UN PARCELLAIRE SUPPORT D'UN DEVELOPPEMENT COHERENT

Incidence de la forme parcellaire sur le tissu urbain

Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées. Elles permettent :

- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti,
- la réduction des coûts de VRD (nombre de lots desservis supérieur),
- la production d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté.

Le **linéaire sur rue** des parcelles ne devrait **pas excéder 18 m**, au-delà l'excès de largeur ne génère que de vastes espaces vides mal organisés.



Source : CAUE du Morbihan

Orientations spécifiques d'aménagement et de programmation pour les zones à urbaniser du PLU

➤ La commune de Saint Mars sous Ballon a souhaité mettre en place 3 zones 1AUh, à urbaniser pour l'habitat, dans son PLU révisé.

Ces trois zones font l'objet d'orientations d'aménagement.

1,9 hectares environ sont concernés au total par le zonage 1AUh sur la commune, au sud-ouest du centre-bourg :

- ① La zone 1AUh du Bourg (0,8 ha environ)
- ② La zone 1AUh de la rue de la Bête (0,6 ha environ)
- ③ La zone 1AUh du chemin des Rues Vertes (0,5 ha environ)

Localisation des zones 1AUh



① La zone 1AUh « Le Bourg »

Présentation de la zone

Ce secteur, de 7800 m² environ, occupé sur plusieurs parcelles par des jardins, verger, friches et prairie, est proche du centre-bourg.

Les terrains dans ce secteur sont naturellement en pente douce vers l'Est Sud-Est.

Cette zone bénéficie d'atouts intéressants :

- localisation en périphérie immédiate des zones déjà bâties du bourg
- la possibilité de liaisons viaires et douces
- un potentiel agricole faible
- Une absence de zone humide
- La présence d'arbres et de haies

Les enjeux et objectifs généraux

Il s'agit de compléter la zone en cours de construction (Erables 3) pour finaliser le remplissage de ce cœur d'îlot proche du centre ancien.

De nouveaux habitants seront accueillis dans la continuité des quartiers d'habitation déjà existants en diversifiant les typologies de logements pour répondre à des besoins diversifiés.

L'objectif est de créer un nouveau quartier cohérent et bien intégré, élaboré dans un souci de qualité urbaine et paysagère, et favorisant les économies d'espace et d'énergie. La densité recherchée y sera donc plus importante que dans les opérations plus anciennes et éloignées du centre.

L'insertion paysagère et l'articulation de ce futur quartier avec le reste du tissu urbain seront des enjeux importants du futur aménagement.

L'urbanisation nouvelle permettra de rentabiliser tous les équipements et réseaux déjà mis en place.

Les habitations devront se raccorder au réseau d'assainissement collectif.

Les eaux pluviales seront également prises en compte, le type de gestion devant répondre au mieux aux objectifs de développement durable, en fonction de la nature des terrains.

La desserte en eau potable et par les autres réseaux ne devrait pas poser de problème particulier, des réseaux desservant les secteurs proches.

L'ouverture à l'urbanisation ne sera effective qu'une fois étudiés et réalisés les équipements d'infrastructure nécessaires.

Les orientations générales d'aménagement s'appliquent.

Les orientations spécifiques d'aménagement sont les suivantes:

- Densité et formes urbaines :

Densité minimale imposée : 15 logements par ha

- Typologie des logements

Des logements locatifs sociaux pourront prendre place dans cette zone.

Les habitations pourront être accolées ou en bande.

Une attention particulière devra être portée aux futurs logements, la zone étant comprise dans le périmètre de 500 m de protection de l'Eglise Saint Médard (Monument Historique).

- L'organisation viaire

L'accès principal à la future zone se fera par les voies d'accès à l'opération précédente (« Erables 3 » intégrant le bâtiment ADAPEI) à la fois depuis la rue des Erables à l'Ouest et depuis la rue Verte au Sud. Une circulation à sens unique devra être étudiée (économie de voirie, meilleure sécurité routière...).

Une réflexion spécifique devra avoir lieu pour concilier l'implantation des logements le long des voies et la nécessité d'optimiser les apports solaires.

- Les liaisons douces

A l'intérieur de l'opération, certaines voiries, voire toutes, pourront être partagées entre tous les usagers, motorisés ou non, et il n'y aura alors pas de trottoir. La vitesse de circulation devra être adaptée et tous les moyens mis en œuvre pour une sécurité optimale.

Une sortie piétonne est prévue vers l'Est afin de faciliter l'accès vers le centre bourg et notamment à l'école.

En effet, les liaisons vers le centre-ville et les équipements devront être faciles, pour un usage quotidien.

Le tracé et le positionnement de ces liaisons seront définis en fonction des impératifs de l'organisation spatiale des constructions et des opportunités foncières.

- Les espaces verts, le stationnement visiteur et la gestion des déchets

Des espaces verts propres à l'opération devront être mis en place sauf si un espace vert commun ouvert à tous et des espaces de loisirs existent à proximité.

En matière d'espaces publics, une recherche de cohérence et de mutualisation devra avoir lieu avec les zones proches.

Le regroupement des places de stationnement pour les visiteurs devra être envisagé.

La création d'un point « propreté » (point de regroupement des ordures ménagères, apport volontaire pour le tri sélectif ...) devra être envisagée. La qualité des aménagements et de leur insertion paysagère sera essentielle pour l'image de l'opération.

- L'intégration et la mise en valeur paysagère

Des écrans végétaux pourront être prévus, notamment en pré-verdissement, en périphérie de l'opération, notamment entre l'opération et les opérations antérieures.

Les éléments végétaux existants, après un diagnostic écologique et paysager, devront être intégrés au maximum à l'aménagement.

Des plantations nouvelles d'arbres à feuilles caduques pourront accompagner la préservation des arbres et haies existantes afin de renforcer l'intégration visuelle de ce nouveau quartier et d'en valoriser l'image.

- Les eaux pluviales

Si la perméabilité des sols le permet, la gestion des eaux pluviales pourra être réalisée grâce à des noues. Les eaux pluviales seront dirigées en fonction de la pente naturelle du terrain vers un bassin de rétention existant ou à créer.

Programmation :

La zone n'appartient pas à la commune.

Du fait de sa localisation, des travaux de réseaux et équipements d'infrastructure récemment réalisés à proximité, cette zone 1AUh pourra accueillir assez facilement une opération au cours des prochaines années (12 logements environ).

Une cohérence avec les opérations récentes devra être recherchée.

② La zone 1AUh de la rue de « La Bête »

Présentation de la zone

Cette zone de 6400 m² environ est située entre l'opération récente de la rue Verte au Nord et le CR 21 dit des Rues Vertes au Sud, et à l'Ouest de la Rue de la Bête.

Le relief y est presque plan avec une légère pente vers l'Est et le terrain est occupé par une prairie.

Elle est située dans le périmètre de protection de l'Eglise.

Cette zone bénéficie d'atouts intéressants :

- bonne accessibilité depuis Ballon
- localisation en périphérie proche des zones déjà bâties
- absence de zone humide
- une forme et une orientation plutôt favorable pour l'utilisation du solaire passif.

Les contraintes principales du site :

Les enjeux et objectifs généraux

L'urbanisation de cette parcelle permettra de densifier le tissu urbain dans ce secteur, situé à l'intérieur de l'enveloppe globale de l'agglomération.

Il s'agit d'accueillir de nouveaux habitants à l'intérieur du contour actuel de l'agglomération de Ballon. L'objectif est de créer un nouveau quartier cohérent et bien intégré, élaboré dans un souci de qualité urbaine et paysagère, et favorisant les économies d'espace et d'énergie. La densité recherchée y sera donc plus importante que dans les opérations proches plus anciennes.

L'articulation de ce futur quartier avec les zones aux vocations diverses qui l'entourent (habitat, surface commerciale, zone d'activités) sera un enjeu important de l'aménagement.

Le nouveau quartier sera desservi par un réseau d'assainissement collectif.

La desserte en eau potable et par les autres réseaux ne devrait pas poser de problème particulier, des réseaux desservant les secteurs proches.

La gestion des eaux pluviales sera prise en compte, sachant qu'un bassin de rétention existant, situé en dehors de la zone, au sud, a été dimensionné pour accueillir les eaux de ruissellement de ce futur quartier.

La desserte en eau potable et par les autres réseaux ne devrait pas poser de problème particulier, des réseaux desservant les secteurs proches.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra être effective qu'une fois étudiés et réalisés les équipements d'infrastructure nécessaires.

Les orientations générales d'aménagement s'appliquent.

Les orientations spécifiques d'aménagement sont les suivantes:

- Densité et formes urbaines

Densité minimale imposée : 15 logements par ha

- Typologie des logements

Les habitations pourront être accolées. Des logements en bande sont envisageables.

Des logements locatifs sociaux pourront prendre place dans cette opération.

- L'organisation viaire

L'accès se fera par l'intermédiaire de carrefours aménagés sur la rue de la Bête et l'entrée du Chemin des rues vertes. La circulation pourrait être à sens unique pour économiser de la voirie, et améliorer la sécurité routière.

Ce chemin rural CR 21 dit des rues Vertes devra être préservé au maximum.

- Les liaisons douces

Les déplacements doux seront privilégiés à l'intérieur de l'opération. Des voies partagées pourront être mises en place.

La circulation piétonne devra être assurée en toute sécurité en bordure sud du terrain afin d'assurer la continuité du cheminement vers la voie douce existante (CR des rues Vertes).

Les liaisons « douces » devront permettre ainsi de relier le quartier avec le centre bourg de Ballon, et ses commerces et services.

- Les espaces verts, le stationnement visiteur et la gestion des déchets

Des espaces verts propres à l'opération devront être mis en place sauf si un espace vert commun ouvert à tous et des espaces de loisirs existent à proximité.

En matière d'espaces publics, une recherche de cohérence et de mutualisation devra avoir lieu avec les zones proches.

Le regroupement des places de stationnement pour les visiteurs devra être envisagé.

La création d'un point « propreté » (point de regroupement des ordures ménagères, apport volontaire pour le tri sélectif ...) devra être envisagée. La qualité des aménagements et de leur insertion paysagère sera essentielle pour l'image de l'opération.

- L'intégration et la mise en valeur paysagère

Une cohérence architecturale globale devra être impérativement recherchée.

Le traitement paysager des limites, à l'arrière des parcelles bâties antérieurement, permettra une meilleure intégration et une bonne acceptation de l'opération nouvelle.

Pour les plantations, les arbres à feuilles caduques seront privilégiés (protection solaire l'été, et ensoleillement préservé l'hiver).

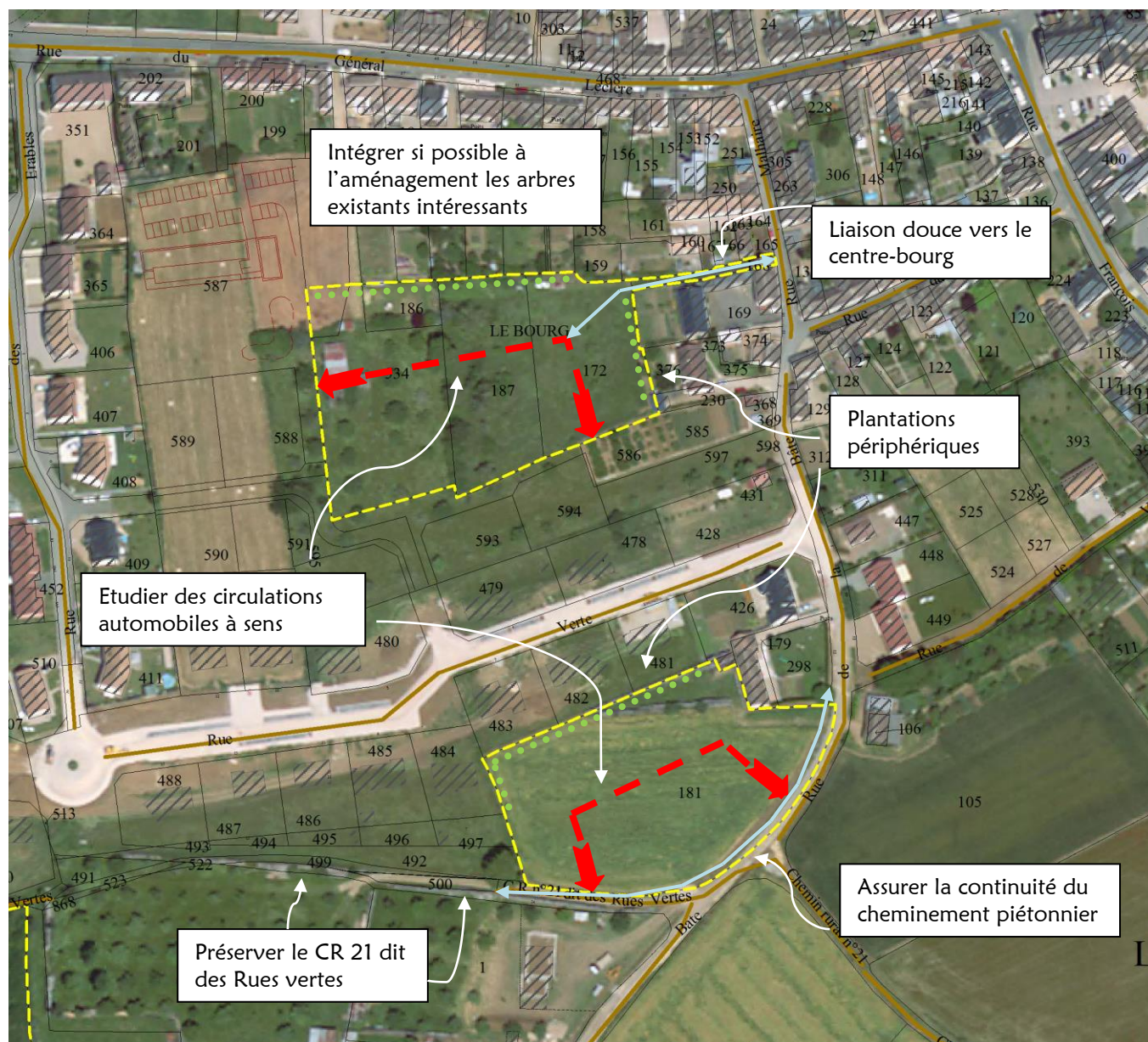
La programmation

Du fait de sa localisation, des réseaux et équipements d'infrastructure existant à proximité, cette zone 1AUh pourra accueillir assez facilement une opération au cours des prochaines années.

Comprenant environ 10 logements nouveaux, cette zone changera le visage de cette entrée de bourg et une attention particulière devra être portée à son intégration, et aux relations avec les espaces bâtis pré-existants.

Les orientations figurant sur le schéma ci-dessous constituent des grands principes qui devront être affinés lors de la réalisation des projets, et dont le positionnement pourra évoluer dans le respect de l'esprit des orientations prévues.

Schéma des orientations d'aménagement pour les zones 1AUh du Bourg et de la rue de «la Bête»



Légende des orientations d'aménagement

	Limite de zone 1AUh
	Arbres ou haies à préserver au maximum
	Principe indicatif de haie à planter
	Principe indicatif d'accès à aménager
	Principe indicatif de voie principale à aménager
	Principe indicatif de voie secondaire à aménager
	Principe indicatif de liaison douce à créer

③ La zone 1AUh du Chemin des Rues Vertes

Présentation de la zone

La zone 1AUh, de 5000 m² environ, est située au cœur d'une zone bâtie, avec au sud l'urbanisation linéaire le long de la route de Monfort et de la rue de la Bête, et au Nord, les opérations groupées successives du secteur des Erables.

Avec 0,5 ha, elle fait partie d'une zone plus vaste dont l'Est sera urbanisé à plus long terme (zone 2AUh). Elle est actuellement occupée par une friche boisée (arbustes et petits arbres) sur un terrain en pente faible vers le sud.

Elle n'est pas située dans le périmètre de protection de l'Eglise, exception faite d'un petit secteur nord-Est.

Cette zone bénéficie d'atouts intéressants :

- accessibilité prévue depuis le rond-point de la Rue Verte.
- localisation en bordure sud du chemin piétonnier des Rues Vertes (CR 21)
- absence de zone humide
- présence d'une friche boisée (préverdissement déjà fait ...)

Les enjeux et objectifs généraux

L'urbanisation de cette parcelle permettra de commencer à remplir une dent creuse du tissu urbain de Saint Mars sous Ballon, situé à l'intérieur de l'enveloppe globale de l'agglomération. Il s'agit d'accueillir de nouveaux habitants à l'intérieur du contour actuelle de l'agglomération de Ballon. L'objectif est de créer un nouveau quartier cohérent et bien intégré, élaboré dans un souci de qualité urbaine et paysagère, et favorisant les économies d'espace et d'énergie. La densité recherchée y sera donc plus importante que dans les opérations proches plus anciennes.

L'articulation de ce futur quartier avec les zones aux vocations diverses qui l'entourent (habitat, surface commerciale, zone d'activités) sera un enjeu important de l'aménagement.

Le nouveau quartier sera desservi par un réseau d'assainissement collectif.

La desserte en eau potable et par les autres réseaux ne devrait pas poser de problème particulier, des réseaux desservant les secteurs proches.

La gestion des eaux pluviales sera prise en compte, sachant qu'un bassin de rétention existant, situé en dehors de la zone, au sud, a été dimensionné pour accueillir les eaux de ruissellement de ce futur quartier.

La desserte en eau potable et par les autres réseaux ne devrait pas poser de problème particulier, des réseaux desservant les secteurs proches.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra être effective qu'une fois étudiés et réalisés les équipements d'infrastructure nécessaires.

L'aménagement devra prendre en compte l'urbanisation future de la partie Est de ce secteur (accès commun, liaisons piétonnes, gestion des eaux pluviales...).

Les orientations générales d'aménagement s'appliquent.

Les orientations spécifiques d'aménagement sont les suivantes:

- Densité et formes urbaines

Densité minimale imposée : 15 logements par ha

- Typologie des logements

Les habitations pourront être accolées. Des logements en bande sont envisageables.

Des logements locatifs sociaux pourront prendre place dans cette opération.

- L'organisation viaire

L'accès à la zone devra se faire par le Nord à partir du Rond-point existant sur la Rue Verte. Le CR 21 sera préservé en voie douce. Il ne devra être que « traversé » par une voie d'accès viaire.

La desserte devra également prendre en compte les possibilités de liaison avec la route de Monfort et la rue de la Bête en partie Sud (emplacements réservés dans le PLU).

De fait de la forme des terrains, des lots en drapeau pourraient être réalisés pour améliorer l'exposition des constructions et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire.

Il faudra intégrer au plan d'aménagement certains arbres existants, ceux dont la préservation ne compromettra pas la cohérence de l'opération, et qui lui apporteront un pré-verdissement utile à son intégration paysagère et au bien-être des habitants.

- Les liaisons douces

Les déplacements doux seront privilégiés à l'intérieur de l'opération. Des voies partagées pourront être mises en place.

Le chemin rural CR 21 dit des rues Vertes devra être préservé au maximum et rester piétonnier.

Les liaisons « douces » devront permettre ainsi de relier le quartier avec les centre-bourgs de Saint Mars et de Ballon avec ses commerces et services.

- Les espaces verts, le stationnement visiteur et la gestion des déchets

Des espaces verts propres à l'opération devront être mis en place sauf si un espace vert commun ouvert à tous et des espaces de loisirs existent à proximité.

En matière d'espaces publics, une recherche de cohérence et de mutualisation devra avoir lieu avec les zones proches.

Le regroupement des places de stationnement pour les visiteurs devra être envisagé.

La création d'un point « propreté » (point de regroupement des ordures ménagères, apport volontaire pour le tri sélectif ...) devra être envisagée. La qualité des aménagements et de leur insertion paysagère sera essentielle pour l'image de l'opération.

- L'intégration et la mise en valeur paysagère

Une cohérence architecturale globale devra être impérativement recherchée.

Le traitement paysager des limites, à l'arrière des parcelles bâties antérieurement, permettra une meilleure intégration et une bonne acceptation de l'opération nouvelle.

Il faudra préserver au maximum certains des arbres existants (en fonction de leur intérêt et de leur localisation dans le plan d'aménagement) et conforter si nécessaire certains alignements (haies périphériques).

Pour les plantations, les arbres à feuilles caduques seront privilégiés (protection solaire l'été, et ensoleillement préservé l'hiver).

La programmation

Du fait de sa localisation, des réseaux et équipements d'infrastructure existant à proximité, cette zone 1AUh pourra accueillir assez facilement une opération au cours des prochaines années, comprenant 8 logements minimum.

Les orientations figurant sur le schéma ci-dessous constituent des grands principes qui devront être affinés lors de la réalisation des projets, et dont le positionnement pourra évoluer dans le respect de l'esprit des orientations prévues.

Schéma des orientations d'aménagement de la zone 1AUh du Chemin des Rues Vertes

