Département de la Sarthe
Commune de Saint Mars sous Ballon

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N°2

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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

DEWAILLY Xavier
Urbaniste qualifié
3 allée Jean Jaurès
72 100 Le Mans
Tel: 02 43 72 79 13
Fax: 09 71 70 47 71
urba.dewailly@wanadoo.fr
dewaillyurbaniste@wanadoo.fr

Révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint Mars sous Ballon

Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 Décembre 2000, modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement.

Ce document présente ces orientations retenues pour l'ensemble du territoire de la commune, notamment en vue de favoriser le développement, le renouvellement urbain et la préservation de l'environnement.

Ces orientations sont traduites sous forme graphique par des schémas qui illustrent les principes d'organisation du territoire et du bourg.

PORTEE ET CONTENU DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) exprime la vision stratégique du développement territorial à long terme retenue par la commune.

Il est rédigé en termes simples et non techniques afin que la politique de développement de la commune soit compréhensible par tous.

Les orientations du PADD sont issues du diagnostic territorial et des enjeux qu'il a permis de dégager, décrits dans le rapport de présentation. Elles sont ensuite mises en œuvre dans le règlement graphique (plans de découpage en zones), le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le PADD n'est pas une pièce opposable aux travaux et constructions visées ; néanmoins les autres documents composant le PLU doivent être compatibles avec ses orientations.

Les grands principes :

⇨***Article L. 123-1-3*** *: Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)*

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'article R123-3 du code de l'urbanisme (modifié par Décret n°2010-304 du 22 mars 2010) prévoit que :

*« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles **L110 et L121-1**, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune ».*

⇨***Article L 110*** *: Modifié par LOI n°2009-967 du 3 août 2009*

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. **Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements**, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

⇨***Article L 121-1*** *: Modifié par la LOI n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 123*

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La procédure :

Par délibération du 19 janvier 2012, le Conseil Municipal de Saint Mars sous Ballon a décidé de prescrire la révision du POS approuvé le 7 septembre 1998 et d'élaborer un PLU sur l'ensemble du territoire communal.

Le diagnostic territorial a permis de mettre en évidence les multiples enjeux existant à Ballon. Il est nécessaire de les concilier à travers un projet d'aménagement et de développement durables qui sera la base de toute réflexion d'aménagement de la commune.

⇨***Article L. 123-9 :*** *Modifié par l'ordonnance du 5 janvier 2012*

Un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement mentionné à l'article L. 123-1-3, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. Dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme.

Le Conseil Municipal de Saint Mars sous Ballon a organisé un débat sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables lors de sa séance du 26 septembre 2013.

Ce PADD a pu ensuite s'enrichir des réflexions ayant eu lieu tout au long de l'étude.

Ainsi, de légères évolutions du projet communal peuvent exister entre le débat sur les grandes orientations du PADD et la mise au point finale du dossier de la Révision du PLU.

Il est en effet normal que le projet évolue au fil du temps, en fonction des réflexions des élus, de la prise en compte des avis des Personnes Publiques associées, mais également d'éléments extérieurs. Le texte qui suit prend en compte cette actualisation, sans remettre en cause les orientations principales définies initialement.

XAVIER DEWAILLY
URBANISTE Qualifié
3 ALLEE JEAN JAURES 72100 LE MANS
Tél : 02.43.72.79.13
E-MAIL : urba.dewailly@orange.fr

Sommaire

I) POUR UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE MAITRISE ET EQUILIBRE _____4

A – ENCOURAGER ET MAITRISER LA CROISSANCE URBAINE _____4

B) ADAPTER L'OFFRE AUX BESOINS ACTUELS ET FAVORISER LA MIXITE SOCIALE _____5

C) MAINTENIR ET CONFORTER LES ACTEURS ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE _____6

II) AXE 2 : VALORISER LES CONDITIONS DE VIE _____7

A – MAINTENIR ET AMELIORER LES EQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS _____7

B – SOIGNER LE CADRE DE VIE ET LIMITER LES NUISANCES _____7

C – AMELIORER LES DEPLACEMENTS_____7

III – AGIR POUR LA BIODIVERSITE ET INTEGRER LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE DANS LES PROJETS_____8

A – PROTEGER LES MILIEUX A FORTE VALEUR ECOLOGIQUE _____8

B – PRESERVER LES ELEMENTS IDENTITAIRES PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX _____8

C – PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES _____8

L'objectif est que le PLU révisé puisse satisfaire les besoins présents de la commune sans hypothéquer son avenir. Un développement organisé et progressif, basé sur des zones d'habitat recentrées, correspondant aux besoins réels, permettra de préserver l'environnement communal.

SAINT MARS SOUS BALLON doit profiter de ses atouts (accès facile à l'agglomération mancelle par la RD 300, cadre de vie de qualité, niveau d'équipement très satisfaisant, présence d'un tissu économique et agricole….) pour renforcer son attractivité et continuer à accueillir de nouveaux habitants afin de limiter les phénomènes de desserrement et de vieillissement de sa population à terme.

Du fait de l'imbrication de leurs territoires et de leurs bourgs, de leur coopération de proximité et de leur complémentarité, une réflexion commune à Ballon et Saint Mars-sous-Ballon est apparue indispensable.

De plus, il convient d'intégrer à la réflexion sur le PLU les objectifs de Développement Durable et les orientations du Grenelle de l'Environnement (lutte contre les Gaz à effet de serre, économies d'énergie, gestion durable des ressources naturelles, utilisation des énergies renouvelables, nouvelles formes urbaines visant à l'économie d'espace….).

Les orientations principales du projet de PLU visent trois objectifs principaux : **Permettre un développement démographique et économique maitrisé, Améliorer les conditions de vie des habitants, et préserver l'environnement de la commune.**

I) POUR UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE MAITRISE ET EQUILIBRE

L'objectif est de pouvoir répondre à la demande et de pouvoir continuer à accueillir, dans de bonnes conditions, de nouveaux habitants selon un rythme calculé sur la tendance des années passées.

A – ENCOURAGER ET MAITRISER LA CROISSANCE URBAINE

- ⇨ **Mener une réflexion commune pour l'agglomération Ballon / Saint Mars-sous-Ballon ;**
- ⇨ **Choisir un objectif de développement raisonnable et compatible avec le SCOT du Pays du Mans ;**
- ⇨ **Fixer des objectifs chiffrés de consommation d'espace.**

*** Les objectifs démographiques :**

En 2013, la population de Ballon peut être évaluée à 1 335 habitants, et celle de Saint Mars-sous- Ballon à 830 habitants, soit 2 165 habitants au total.

Compte-tenu des tendances actuelles et de la volonté de poursuivre le développement de l'agglomération, un objectif de **2 350 habitants dans 10 ans** (en 2023) est fixé pour les communes réunies. Cela correspond à l'accueil de 185 habitants supplémentaires.

Pour atteindre cet objectif démographique, en tenant compte du phénomène de desserrement de la population actuelle et du renouvellement du parc ancien, il est apparu que 140 logements étaient nécessaires.

Le SCOT alloue 6 logements par an à chacune des deux communes de Ballon et de Saint Mars-sous-Ballon, soit 12 par an au total pour les deux communes, soit 132 logements pour 11 ans incluant l'année de mise en place du PLU.

Le PLU doit être compatible avec le SCOT.

*** La consommation d'espace :**

De juin 2000 à septembre 2012, sur les communes de Ballon et Saint Mars-sous-Ballon, 14,6 ha environ ont accueilli des constructions ou ont été aménagés. 1 parcelle a accueillie l'école privée sur Saint Mars sous Ballon.

Au total, 135 nouvelles parcelles pour l'habitation ont été créées sur 14,35 ha (143 500 m²).

La consommation moyenne par logement de 2000 à 2012 a donc été d'environ 1 063 m² (soit une densité de 9,4 logements environ par hectare).

L'objectif est de modérer cette consommation d'espace à l'avenir.

Le SCOT du Pays du Mans dans son projet approuvé le 29 janvier 2014, prévoit une densité minimale opposable de 12logts/ha pour les communes de Ballon et St Mars, communes classées comme « pôles intermédiaires » mais ayant des contraintes d'urbanisation (topographie).

Toutefois, afin d'être en conformité avec les exigences de l'Etat en matière de gestion économe de l'espace, et d'être ainsi compatible avec les objectifs du Grenelle de l'environnement, et avec les préconisations du Plan Départemental de l'Habitat de la Sarthe, **les élus de Saint Mars sous Ballon souhaitent faire respecter un minimum de 15 logements à l'hectare dans les opérations nouvelles.**

La recherche d'une plus grande densité se fera essentiellement sur les nouvelles opérations d'aménagement, par une réduction de la taille de parcelle et une plus grande diversité des formes bâties.

Afin de bien évaluer les besoins réels en nouveaux logements, il est apparu nécessaire de prendre en compte les lots vides qui restent à bâtir dans les lotissements existants.

Il y a actuellement sur Ballon 15 lots vides dans le lotissement de Haut-Eclair, 3 lots dans celui de la rue Saint Laurent et un dans l'opération au Sud-Ouest de la rue de l'Europe, soit un total de 19 lots.

Sur Saint Mars, 7 lots vides avaient été comptés dans le secteur « rue verte – Route de Monfort ».

Un total de 26 logements doit donc être soustrait des besoins.

De plus, il est nécessaire de déduire également des besoins en logements, les habitations qui verront prochainement le jour dans les opérations autorisées récemment : 7 logements dans l'opération liée à l'ADAPEI (sur Saint Mars sous Ballon) et 22 dans le lotissement « Moulins 2 » sur Saint Mars sous Ballon, soit **29 logements au total.**

D'après ces derniers calculs, il resterait donc à trouver la superficie nécessaire à la construction de 132 – (26 +29) = 77 logements.

Compte-tenu du nombre de logements vacants qui pourront être remis sur le marché (estimés à 13 au total pour Saint Mars sous Ballon et Ballon), étant données les très infimes possibilités de remplissage des dents creuses et les moyens limités de la collectivité dans ces domaines (trop incertaines pour être prises en compte),

Il reste à trouver de la place pour 64 logements.

Sur la base minimale d'une densité de 15 logements à l'hectare, il faudrait trouver 64/15= **4,3 hectares** d'ici 2023, à répartir sur les deux communes de Saint Mars sous Ballon et Ballon.

La consommation d'espace pour les zones urbanisable immédiatement devra être limitée à 4,3 ha environ pour l'agglomération Ballon –Saint Mars sous Ballon.

B- ADAPTER L'OFFRE AUX BESOINS ACTUELS ET FAVORISER LA MIXITE SOCIALE

Il s'agit de prévoir une offre en logements suffisante, variée et adaptée aux nouveaux enjeux sociaux et environnementaux.

⇨ Prévoir des zones d'urbanisation pour les 10 ans à venir en périphérie des zones bâties actuelles

Des choix sont à réaliser pour ne classer en zone d'urbanisation immédiate que les surfaces nécessaires.

Il s'agit de hiérarchiser les zones d'urbanisation après examen de divers critères : localisation (distance et liaisons avec les centres-bourgs et les équipements publics), caractéristiques physiques du terrain (risques, relief, forme et orientation), sensibilité paysagère (présence de zones humides, de haies ou arbres, vues lointaines), accessibilité et sécurité routière, rentabilisation des infrastructures existantes (voies, réseaux, station d'épuration...), impacts potentiels à l'activité agricole, disponibilité foncière…

Les zones urbanisables immédiatement seront comprises dans l'enveloppe globale actuelle du tissu urbain. Elles permettront une densification sur une partie des zones NAa du POS encore libres.

⇨ Anticiper le développement futur en prévoyant des zones d'extension à long terme :

Etant donnée la localisation de la plupart des terrains encore libres et qui étaient classés en zone NAa dans le POS (intégrés à l'enveloppe urbaine globale, sans vocation agricole pérenne), il apparaît judicieux de prévoir, en plus des zones d'urbanisation immédiate, des zones d'urbanisation à plus long terme, qui donneront aux communes le Droit de Préemption Urbain et leur permettront de mieux planifier leur développement au-delà des 10 ans.

Au regard de ces différents critères, les zones urbanisables à long terme sont également comprises à l'intérieur de la zone déjà bâtie du bourg de Saint Mars sous Ballon. Elles permettront de remplir à terme, de manière cohérente, tous les espaces anciennement classés en NAa du POS et restés libres.

La commune s'engage à ne pas ouvrir à l'urbanisation les zones AU (d'urbanisation future) avant le remplissage à 80% des zones AUh (d'urbanisation immédiate), sauf dans le cadre d'une révision totale du PLU et non d'une simple modification, ou sauf dans le cadre d'un échange à surface égale entre zone AU et zone AUh.

⇨ Prendre en compte les besoins d'une population variée :

- en favorisant la mixité sociale et générationnelle, l'accession des personnes aux revenus modestes à un logement décent,
- en permettant à tous un parcours résidentiel complet (construction de logements sociaux, accession sociale à la propriété, production de logements économes en énergie et accessibles au plus grand nombre…).

Les orientations du SCOT devront être respectées :
30 % de logements économes en espace, 15 % de logements aidés (en fonction des financements) d'ici 2030.

⇨ Garantir la qualité des opérations d'habitat :

- en mettant en place des orientations d'aménagement et de programmation dans les zones à urbaniser ;
- en intégrant dès le départ dans les opérations les objectifs de développement durable ;
- en encourageant les économies d'énergies et la production d'énergies renouvelables (photovoltaïque, panneaux solaires...), en facilitant les implantations Nord-Sud ;
- en fixant une densité minimale à atteindre, tout en diversifiant la taille des parcelles ;
- en mettant l'accent sur les liaisons entre les nouveaux quartiers, les centres-bourgs et les zones d'équipements public.

C- MAINTENIR ET CONFORTER LES ACTEURS ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE

*** Le maintien et le développement d'un tissu d'activités dynamique est essentiel à l'attractivité résidentielle de la commune :**

⇨ en permettant le développement (extensions, restructurations,…) des entreprises existantes ;
⇨ en autorisant l'implantation éventuelle d'activités artisanales dans d'anciens bâtiments agricoles, sous certaines conditions ;
⇨ en privilégiant une implantation dans les zones d'activités communautaires pour les nouvelles activités d'une certaine importance ;
⇨ en prévoyant l'accueil potentiel de nouvelles activités permettant un juste équilibre entre le "confort" des entreprises et les conflits de voisinage potentiels ;
⇨ en étant vigilant sur les conséquences des nouvelles implantations sur l'environnement (pollution, bruit, rejets d'eaux pluviales …) ;
⇨ en conservant, voire en accroissant, l'offre en commerces et services à la population.

Il faut noter que l'attractivité économique conditionne en partie l'attractivité résidentielle et que le maintien des activités commerciales en centre-bourg dépend en partie du maintien d'un certain dynamisme démographique.

*** Il est important de considérer l'agriculture comme une véritable activité économique, essentielle à l'identité rurale du territoire communal :**

⇨ en protégeant les sièges d'exploitations pérennes : actualiser le repérage des sièges d'exploitation agricole et étudier leur pérennité ;
⇨ en permettant le développement des exploitations agricoles existantes au sein de zones spécifiquement réservées (zones A), et gêner le moins possible l'activité agricole lors des extensions urbaines ;
⇨ en donnant aux agriculteurs la possibilité de se moderniser et d'adapter leurs installations en fonction de la conjoncture et des réglementations ;
⇨ en encourageant les circuits courts (restauration scolaire…) ;
⇨ en préservant au maximum l'activité agricole des conflits de voisinage (ne pas mettre en place de zone constructible en campagne) ;
⇨ en délimitant des secteurs spécifiques, relativement réduits, pour permettre l'évolution des constructions existantes non liées à un siège agricole,
⇨ en encourageant une bonne intégration paysagère des bâtiments agricoles.

II) AXE 2 : VALORISER LES CONDITIONS DE VIE

A – MAINTENIR ET AMELIORER LES EQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS

⇨ Encourager une croissance démographique progressive et continue adaptée à la capacité des équipements.
⇨ Oeuvrer pour la mise en place d'équipements communaux ou communautaires en cohérence avec les objectifs de développement : en prenant en compte les projets en cours (restructuration de l'école inter-communale, restauration scolaire…) et en réfléchissant aux nouveaux besoins.
⇨ Tenir compte des orientations générales en matière d'aménagement numérique des territoires ;
⇨ Soutenir les loisirs et l'activité touristique (protection et mise en valeur des richesses patrimoniales locales, création et protection des circuits de randonnée, conception d'espaces publics favorisant le lien social et les activités de plein air…).

B – SOIGNER LE CADRE DE VIE ET LIMITER LES NUISANCES

⇨ Soigner l'aspect des bâtiments publics et des espaces publics dans les opérations d'urbanisation.
⇨ Avoir une approche qualitative de la conception de la signalétique, du mobilier urbain et de l'éclairage.
⇨ Travailler l'intégration des parkings, des aires de collecte des déchets, des bassins de rétention…
⇨ Prévoir un pré-verdissement si nécessaire, notamment pour les espaces de transition entre des zones à vocation différente.
⇨ Limiter les conflits d'usage (nuisances olfactives, sonores…) en interdisant les zones d'habitat diffus en milieu rural.
⇨ Définir le tracé d'une voie permettant le contournement futur des bourgs de Ballon et Saint Mars-sous-Ballon, et évitant ainsi une partie du trafic de transit des poids-lourds dans le centre-bourg.

C – AMELIORER LES DEPLACEMENTS

*** Prévoir des aménagements pour améliorer la sécurité routière**

⇨ Améliorer et sécuriser les itinéraires de transit : prendre en compte les résultats de l'étude de faisabilité d'une voie de contournement de l'agglomération réalisée par les services du Conseil Général.
⇨ Eviter toute urbanisation linéaire le long des Routes Départementales.
⇨ Desservir les zones d'urbanisation dans de bonnes conditions de sécurité.
⇨ Continuer à améliorer la qualité et la sécurité des entrées de bourg, de la traversée du centre-bourg, et des accès aux opérations d'habitat.

*** Développer l'offre et l'attractivité des modes de déplacements doux et collectifs**

⇨ Tenir compte du partage des usages dans l'aménagement des axes routiers et espaces publics existants ou futurs.
⇨ Continuer à prévoir des cheminements piétonniers et cyclistes adaptés permettant l'accès aisé au centre-bourg et une liaison facile entre les quartiers.
⇨ Tenir compte des conclusions du PAVE
⇨ Mettre en place des liaisons douces avec les parkings de co-voiturage ou les arrêts de transports en commun (future ligne express notamment, à l'entrée de Ballon : RD 300), avec mise en accessibilité de ces derniers.
⇨ Prévoir des aires de stationnements pour les vélos proches des commerces et services.
⇨ Conforter les parkings existants dans le centre pour les besoins quotidiens.
⇨ Préserver et créer des chemins de randonnée qui favorisent la découverte du paysage communal.

III – AGIR POUR LA BIODIVERSITE ET INTEGRER LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE DANS LES PROJETS

A – PROTEGER LES MILIEUX A FORTE VALEUR ECOLOGIQUE

⇨ Protéger les zones humides délimitées par le bureau d'études spécialisé EF-Etudes : interdire les affouillements et exhaussements ….
⇨ Identifier et préserver les trames vertes et bleues qui permettent des connexions écologiques fonctionnelles avec les territoires voisins.
⇨ Protéger les espaces boisés de la commune.
⇨ Recenser les haies et hiérarchiser leur protection (soumettre leur arrachage à une déclaration préalable).
⇨ Prendre en compte la zone inondable de l'Orne Saosnoise.

B– PRESERVER LES ELEMENTS IDENTITAIRES PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

⇨ Maintenir la diversité des milieux, pérenniser l'activité agricole et ainsi préserver l'identité rurale.
⇨ Favoriser l'intégration paysagère des nouveaux quartiers (conception des opérations, règles d'aspect extérieur pour les constructions…).
⇨ Fixer des règles architecturales pour l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
⇨ Pérenniser et mettre en valeur le patrimoine bâti (Identifier les éléments à soumettre à permis de démolir, prévoir des règles pour maintenir le caractère architectural du bâti traditionnel…)
⇨ Prendre en compte les monuments historiques classés (maintien du périmètre de protection actuel autour de l'église Saint Médard).
⇨ Prendre en compte les sites susceptibles d'abriter des vestiges archéologiques signalés par la DRAC.

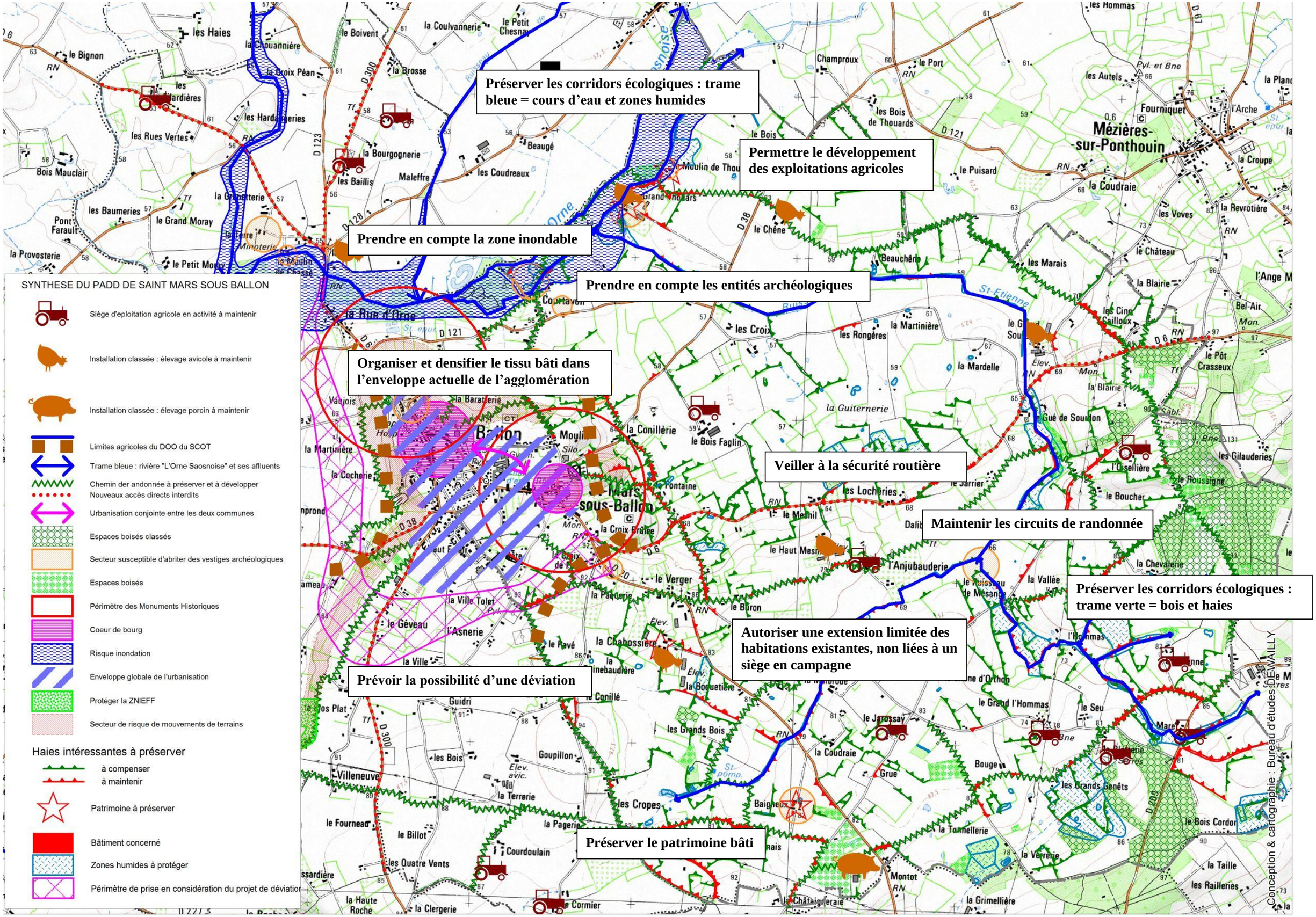
C – PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES

*** Améliorer les conditions de la gestion de l'eau**

⇨ Limiter la consommation d'eau potable.
⇨ Limiter l'imperméabilisation et le ruissellement des eaux pluviales.
⇨ Promouvoir le stockage et la réutilisation des eaux de pluies.
⇨ Favoriser, si le terrain y est favorable, l'infiltration et la filtration des eaux pluviales pour limiter et temporiser leur écoulement à l'exutoire, et réduire les risques de pollution.

*** Encourager les économies d'énergie et permettre l'utilisation des énergies renouvelables**

⇨ Réduire les émissions de Gaz à effet de Serre en incitant à une réduction des déplacements automobiles individuels.
⇨ Prévoir des formes urbaines et des constructions économes en énergie (Favoriser une plus grande compacité : accolement des habitations, hauteur à R+1, autoriser les toitures terrasses,…).
⇨ Permettre aux constructeurs une utilisation optimale de l'énergie solaire (orientation Nord-Sud des parcelles et implantation souple des constructions sur les terrains,…).
⇨ Encourager l'utilisation de techniques et de matériaux innovants dans le domaine du développement durable.
⇨ Renforcer la sensibilisation et l'association de la population à la mise en place d'opérations d'habitat prenant en compte les thèmes environnementaux : économie d'espace, gestion des eaux pluviales et des déchets, mise en place de liaisons douces,…
⇨ Autoriser l'utilisation de toutes les énergies renouvelables.
⇨ Maintenir la ressource en bois en protégeant les espaces plantés…


SYNTHESE DU PADD DE SAINT MARS SOUS BALLON
Siège d'eploitation agricole en activité à maintenir
Installation classée : élevage avicole à maintenir
Installation classée : élevage porcin à maintenir
Limites agricoles du DOO du SCOT
Trame bleue : rivière "L'Orne Saosnoise" et ses affluents
Chemin der andonnée à préserver et à développer
Nouveaux accès directs interdits
Urbanisation conjointe entre les deux communes
Espaces boisés classés
Secteur susceptible d'abriter des vestiges archéologiques
Espaces boisés
Périmètre des Monuments Historiques
Coeur de bourg
Risque inondation
Enveloppe globale de l'urbanisation
Protéger la ZNIEFF
Secteur de risque de mouvements de terrains
Haies intéressantes à préserver
à compenser
à maintenir
Patrimoine à préserver
Bâtiment concerné
Zones humides à protéger
Périmètre de prise en considération du projet de déviation
Préserver les corridors écologiques : trame bleue = cours d'eau et zones humides
Permettre le développement des exploitations agricoles
Prendre en compte la zone inondable
Prendre en compte les entités archéologiques
Organiser et densifier le tissu bâti dans l'enveloppe actuelle de l'agglomération
Veiller à la sécurité routière
Maintenir les circuits de randonnée
Préserver les corridors écologiques : trame verte = bois et haies
Autoriser une extension limitée des habitations existantes, non liées à un siège en campagne
Prévoir la possibilité d'une déviation
Préserver le patrimoine bâti
Conception & cartographie : Bureau d'études DEWAILLY