

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-M'HERVON

N°3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation le 13 février 2020



le Bois

AVANT-PROPOS

En application des articles L151-6 et 7 du code de l'urbanisme, «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.»

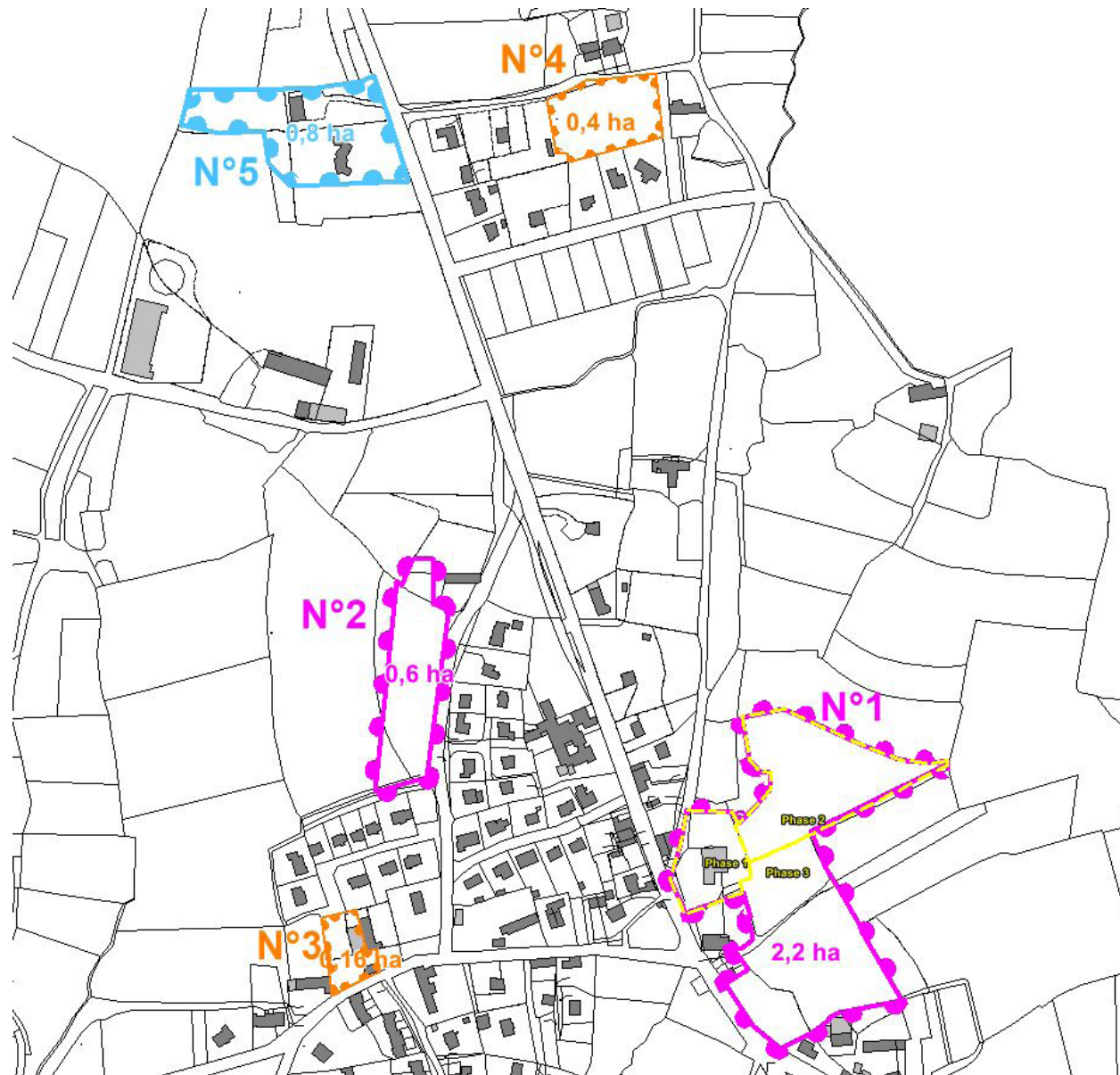
Ces orientations peuvent notamment :

- 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 ;
- 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Pour le PLU de la commune de SAINT-M'HERVON, il existe **cinq orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, et une orientation thématique**, pouvant prendre la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisant également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.

LOCALISATION DES SECTEURS



SOMMAIRE

1. LES PRINCIPES GÉNÉREUX	p.7
2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) PAR SECTEURS	p8
<ul style="list-style-type: none">• N°1 Le secteur d'extension et renouvellement urbain à vocation d'habitat• N°2 Le secteur d'extension à vocation d'habitat• N°3 Le secteur de densification à vocation d'habitat bourg• N°4 Le secteur de densification à vocation d'habitat Froquigné• N°5 Le secteur à vocation d'activités• Synthèse des densités des secteurs d'habitats	
3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THEMATIQUES	p20
<ul style="list-style-type: none">• Énergie-Climat	

1 - Les principes généraux

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.

Le réseau de voirie sera hiérarchisé. Le stationnement sera prévu et devra répondre aux besoins de la zone.

Pour les secteurs d'habitat et d'équipement un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur et sera relié au réseau communal existant.

Les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet. Les espaces verts seront accessibles par des liaisons douces.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un filtre végétal devra être prévu sur les limites du site lorsque les constructions auront un impact visuel sur le grand paysage.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (fossés ou noues en bordure de voie ou chemins...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie (encourager la réduction de l'imperméabilisation des sols...).

Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

DENSITÉ

Les densités imposées par les OAP sont des densités brutes.

2 - Les Orientations d'Aménagement par secteurs

N°1: Le secteur d'extension et renouvellement urbain à vocation d'habitat

DESCRIPTION DU SITE

Situé en entrée de ville au sud du bourg, ce secteur d'une superficie de 2,2 ha, comprend le site de l'ancienne scierie. Il est encadré au sud par le hameau les Gravelles et le lotissement en cours de Graverel, à l'ouest par l'entrée de bourg, un étang privé, le cimetière et du bâti traditionnel. Au nord et à l'est il est encadré par des terres agricoles. Il est à moins de 150 m de l'école.

Le périmètre d'étude comprend le bâtiment de l'ancienne scierie, il est considéré comme un secteur mixte d'extension et de renouvellement urbain. Il est desservi par la RD 61.

Du point de vue paysager, ce site en pente, offre des vues sur le bourg et l'église.

RÉSEAUX ET PENTE

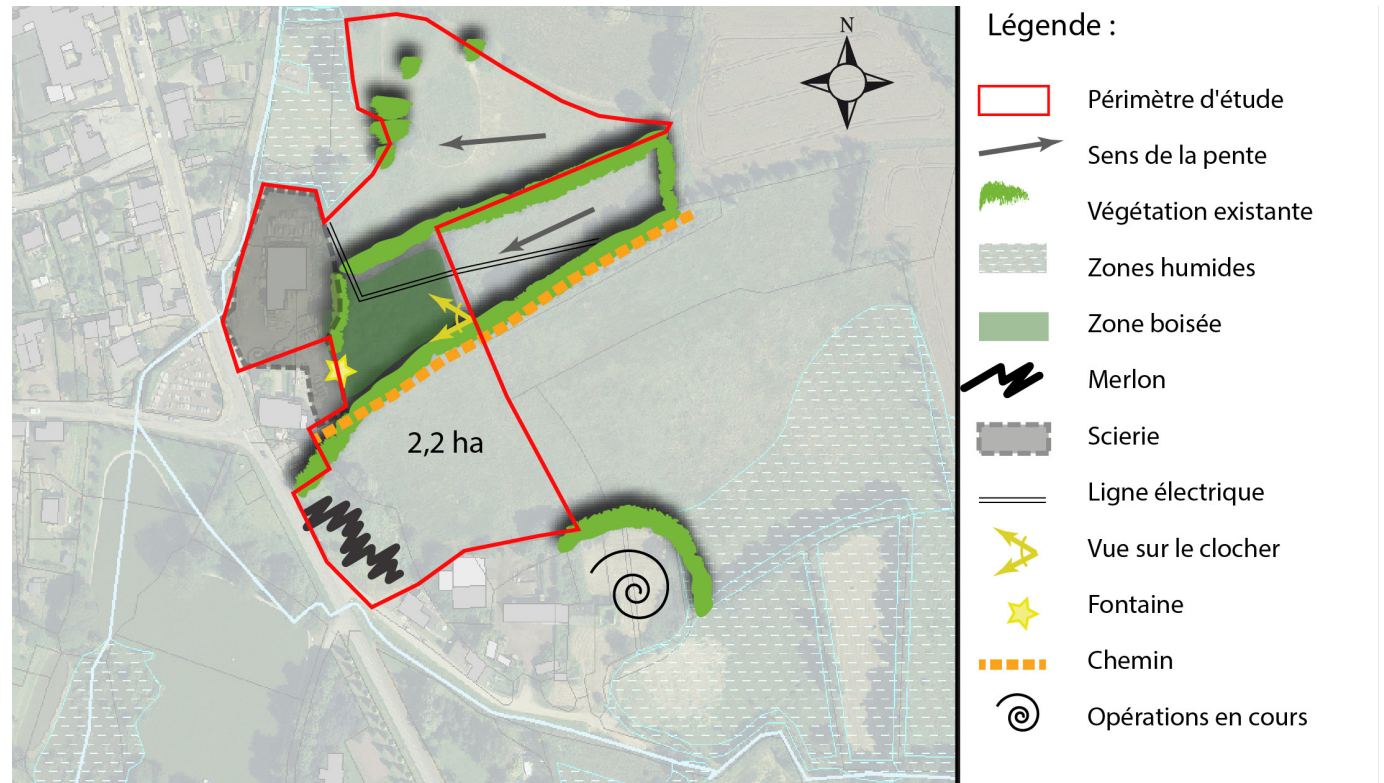
- Le site est desservi par les réseaux EU, EP, AEP.
- La pente pouvant atteindre 5% s'oriente vers le ruisseau de St M'Hervon et son affluent.



A droite la scierie

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements au plus près du bourg par du renouvellement urbain.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Préserver la qualité paysagère du site.



ORGANISATION DES MOBILITÉS

Les accès devront se faire depuis la RD 61 au nord et au sud du site de façon à désenclaver les parcelles en deuxième rideau. L'entrée de ville au sud fera l'objet d'une attention particulière et l'aménagement sera adapté aux nouveaux flux engendrés par l'urbanisation du secteur.

Au plus près des commerces du bourg, des stationnements devront être prévus.

Des liaisons piétonnes seront créées pour relier le nord au sud, l'est à l'ouest et aussi pour mettre en valeur le ruisseau de St M'Hervon.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un filtre végétal devra être conservé sur la limite sud du site afin de limiter les co-visibilités avec les constructions existantes.

Les autres haies repérées doivent être préservées tout en laissant la possibilité de suppression ponctuelle pour la desserte du site.

Les qualités patrimoniale, paysagère et environnementale du site feront partie intégrante de la réflexion d'aménagement. A ce titre, le projet d'ensemble peut prévoir des hauteurs moins hautes sur la partie Est du périmètre d'étude, à savoir sur les points hauts du site générant des co-visibilités.

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat. La mixité des typologies d'habitat devra être recherchée, en autorisant des logements à destination de tous types de ménages. La densité plus forte imposée sur **la phase 1** doit favoriser la production de forme urbaines plus denses comme **des maisons de villes, logements intermédiaires ou collectifs**.

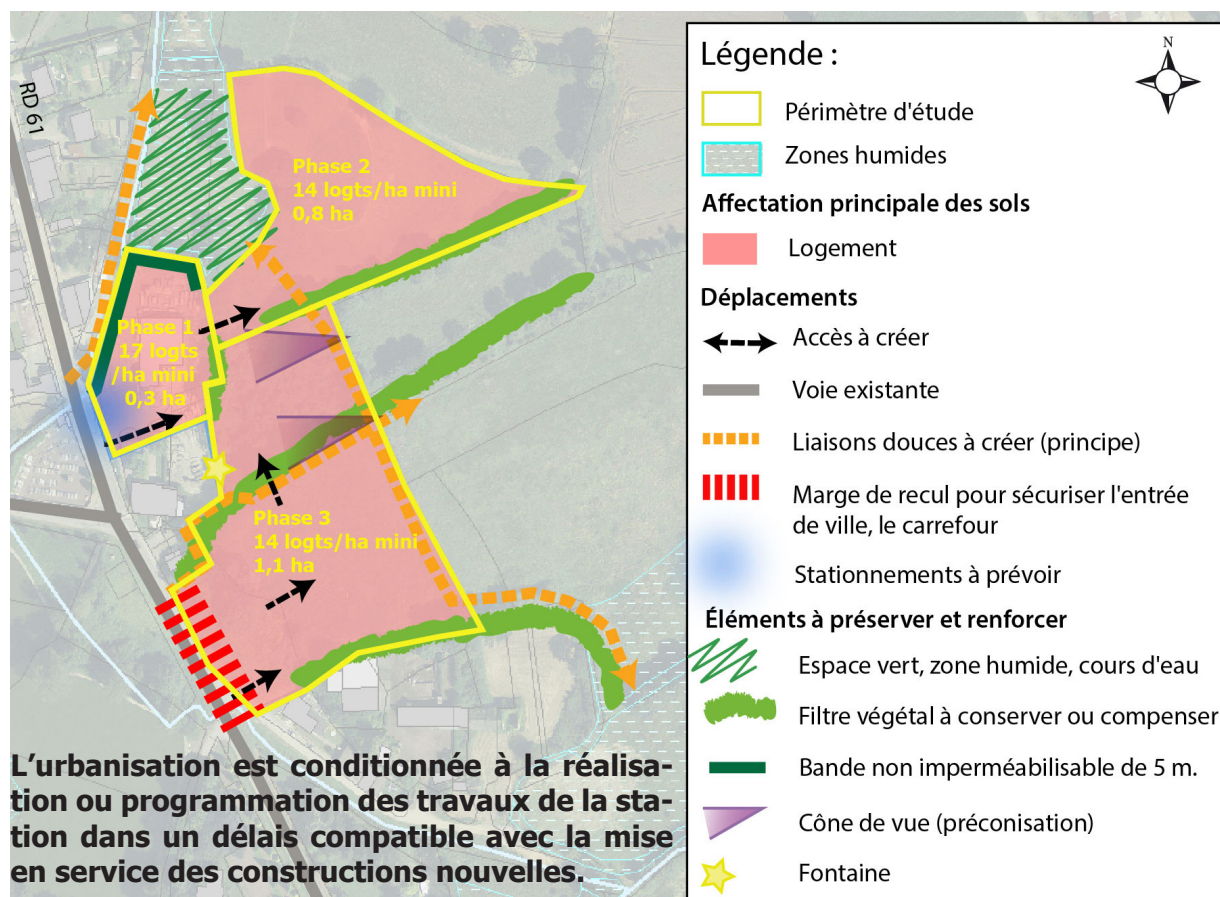
PROGRAMMATION

Surface de la zone constructible : 2,2 ha.

Mixité : Prévoir minimum 3 logements à loyer modéré (privé, public, communal, HLM).

Densité phase 2 et 3 : 14 logements par hectare minimum. **Densité phase 1 :** une densité supérieure est imposée sur la phase 1 avec 17 logements/ha soit un nombre minimum de 5 logements à créer.

L'aménagement du secteur d'étude pourra se faire **en 3 phases maximum**. Dans tous les cas un aménagement d'ensemble est nécessaire par phase, intégrant un schéma directeur sur l'ensemble du secteur. Les opérations fractionnées (par phases) ne peuvent s'envisager que si les équipements publics à réaliser sont définis. (PUP possible).



2 - Les Orientations d'Aménagement par secteurs

N°2: Le secteur d'extension à vocation d'habitat

DESCRIPTION DU SITE

Situé au nord du bourg, ce secteur d'une superficie de 0,6 ha est encadré, au sud et à l'est par des lotissements, au nord par une longère, et à l'ouest par des terres agricoles. Il est à moins de 100 m de l'école.

Le périmètre d'étude ne possède aucune construction, il est considéré comme une extension de l'urbanisation.

Il est desservi par la rue de la Mézière.

Situé dans un environnement bocager, ce site est peu visible depuis le grand paysage.

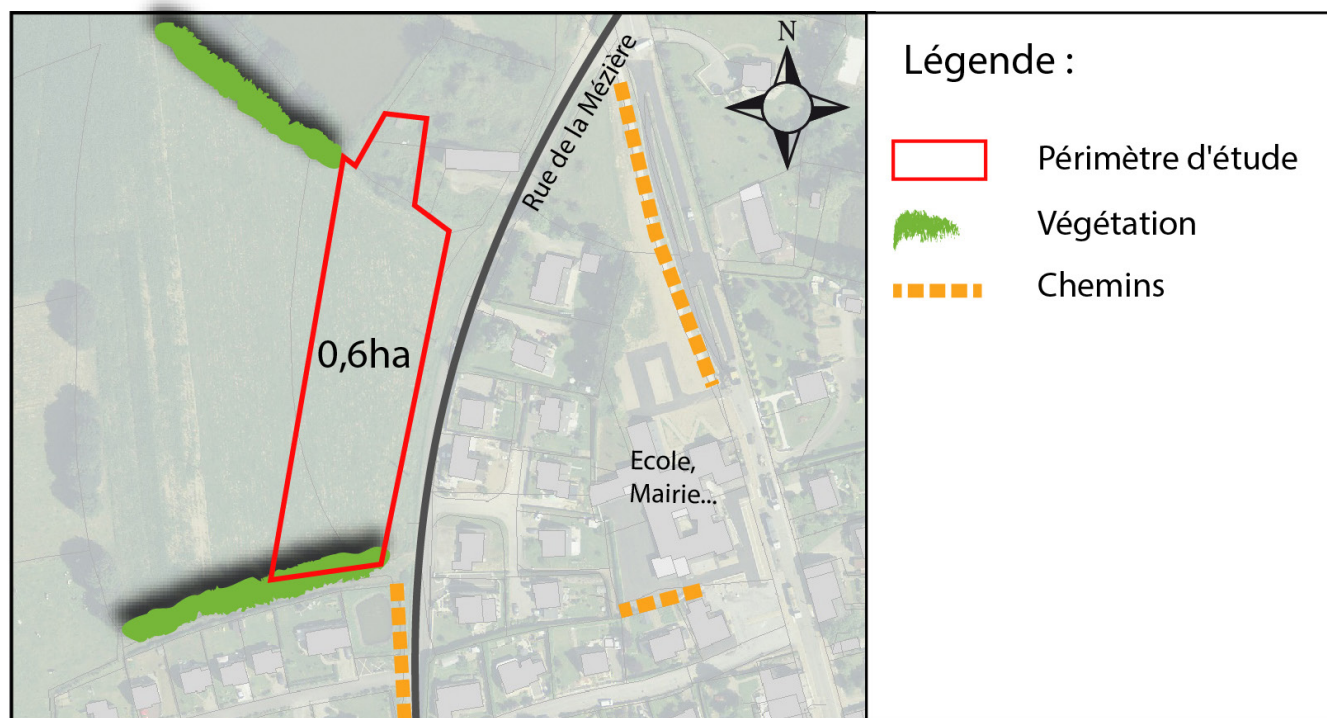
RÉSEAUX ET PENTE

- Le site est desservi par les réseaux.
- La pente très légère s'oriente vers un fossé longeant la rue de la Mézière.



ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements au plus près des équipements scolaires.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Valoriser et structurer l'entrée de ville.



ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès devront se faire depuis la rue de la Mézière. Ils seront limités à 2 maximum pour sécuriser et limiter les nouvelles sorties sur la rue de la Mézière.

Une emprise non cessible devra être réservée afin de faciliter à plus long terme la réalisation potentielle d'un accès viaire vers la parcelle encore agricole en second rang.

Des liaisons douces peuvent être prévues dans le périmètre de l'OAP pour compléter les aménagements de la rue de la Mézière. Toutes liaisons piétonnes devront permettre le lien avec les aménagements existants.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Préserver ou compenser la haie au sud de la zone.

L'urbanisation de ce secteur doit permettre de structurer l'entrée de ville.

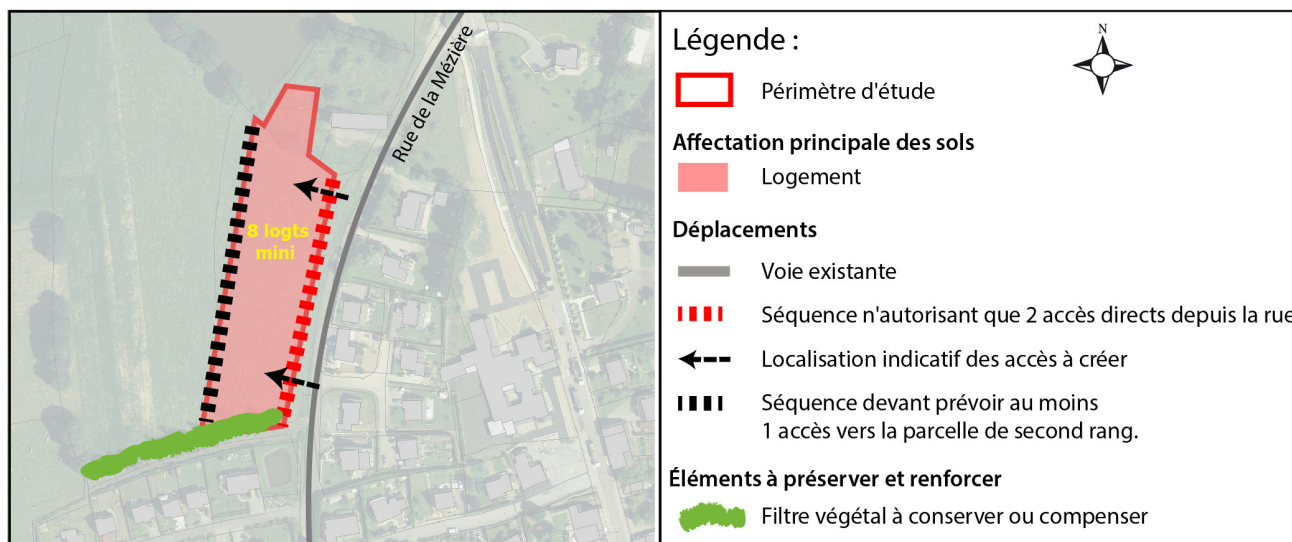
PROGRAMMATION

Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.

Surface de la zone constructible : 0,6 ha.

Nombre minimum de logements à créer : 8.

L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.



L'urbanisation est conditionnée à la réalisation ou programmation des travaux de la station dans un délais compatible avec la mise en service des constructions nouvelles.

2 - Les Orientations d'Aménagement par secteurs

N°3: Le secteur de densification bourg

DESCRIPTION DES SITES

D'une superficie de 1 600 m² ce secteur en friche est situé rue de la Forêt. Il comprend un hangar et un petit bâtiment en terre loué par la commune en tant que local pour les ateliers techniques. Le secteur est entouré à l'ouest par un ancien corps de ferme, au nord par des lotissements pavillonnaires et à l'est par une partie du hangar en friche inscrit au PLU comme réserve pour l'installation des locaux techniques.

Le périmètre d'étude est considéré comme un secteur de densification.

Il est desservi par la rue de la Forêt.

Du point de vue paysager, ce site est actuellement occupé par un ancien hangar agricole qui ne le met pas en valeur.

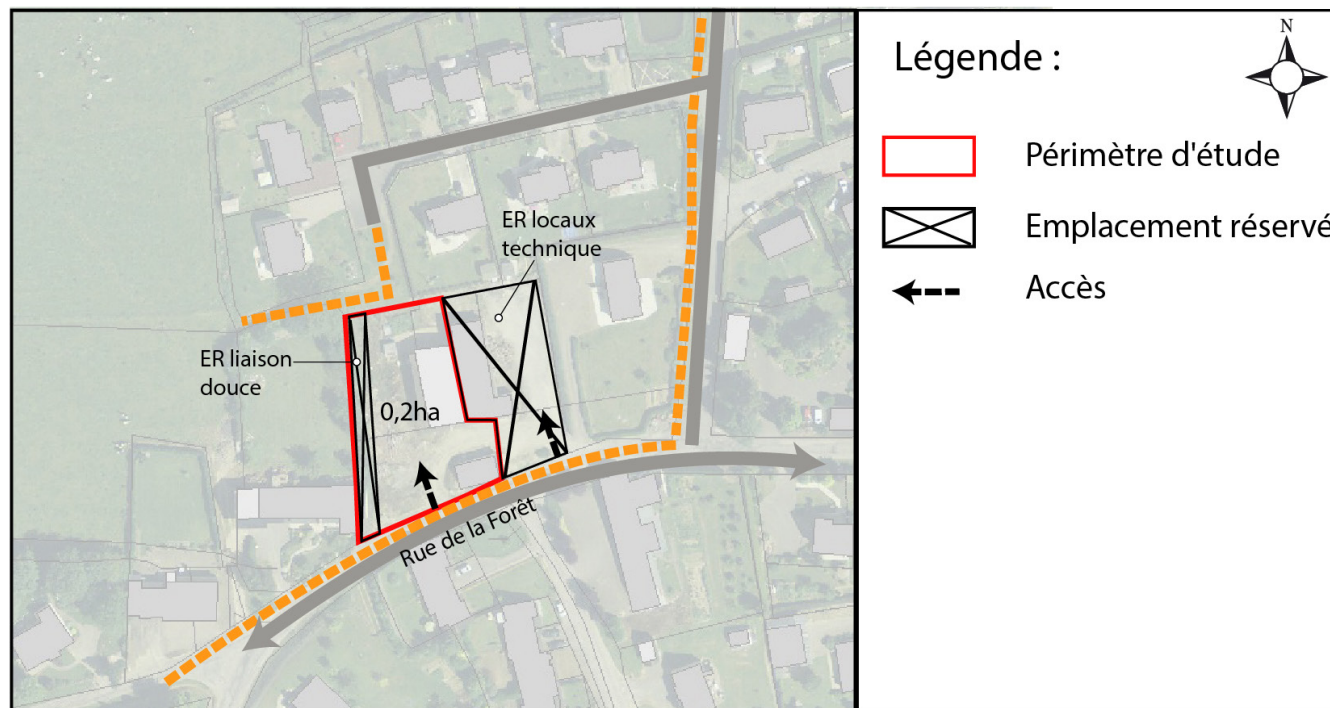
RÉSEAUX ET PENTE

- Le site est desservi par les réseaux.
- Il n'y a pas de pente mais un léger talus depuis la voie.



ENJEUX / OBJECTIFS

- Valoriser le site actuellement dégradé par le hangar.
- Renforcer les déplacements doux existants.
- Limiter la consommation d'espaces agricoles.



ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Il n'y aura qu'un seul accès sur la rue de la Forêt pour desservir ce secteur d'étude et de préférence c'est l'accès existant qui sera conforté. Une liaison douce nord-sud sera créée pour relier les chemins existants aux abords.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Le projet devra s'insérer dans le tissu bâti existant.

PATRIMOINE

La conservation ou la démolition du patrimoine sont règlementées dans l'article Ue 5 du règlement écrit.

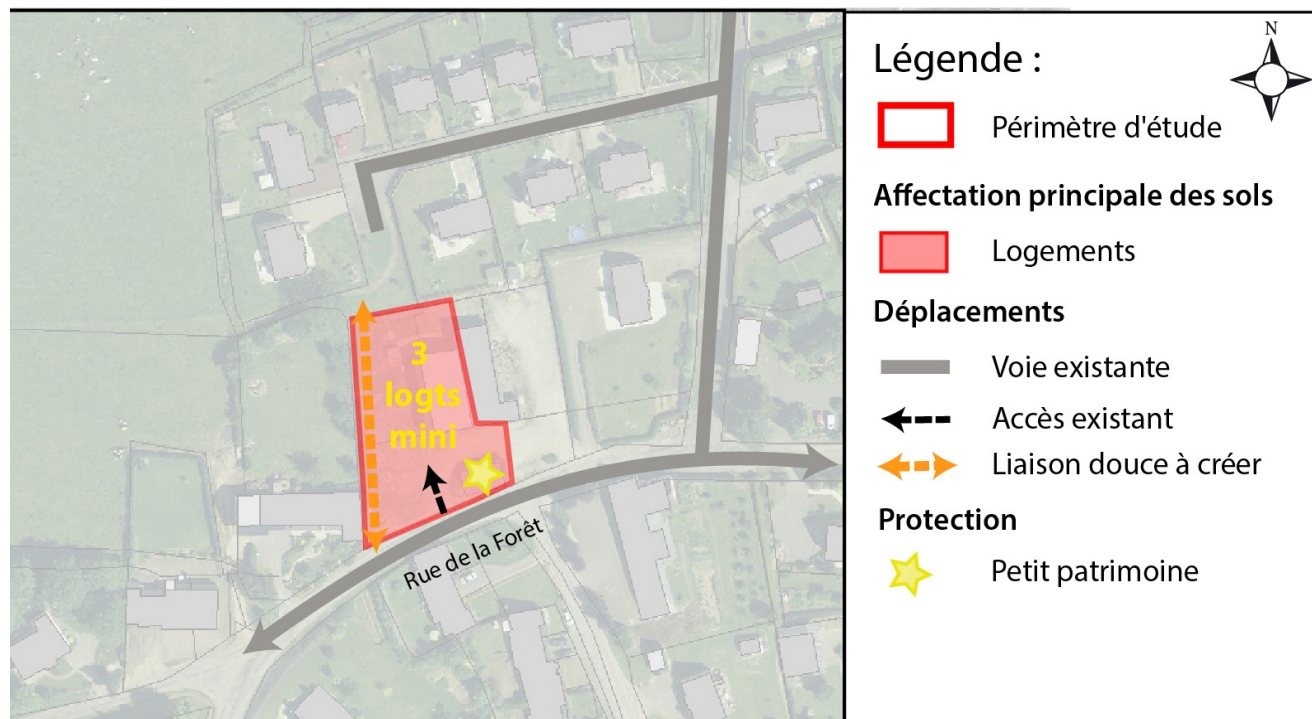
PROGRAMMATION

Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.

Surface des zones constructibles : 1 600 m²

Nombre minimum de logements à créer : 3.

L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.



2 - Les Orientations d'Aménagement par secteurs

N°4: Le secteur de densification de Froquigné

DESCRIPTION DU SITE

Situé au nord de la commune, non loin de la station d'épuration, ce secteur d'une superficie de 0,4 ha est encadré par des constructions anciennes et récentes. Le périmètre d'étude ne possède aucune construction, il n'est pas cultivé, il est considéré comme un secteur de densification. Il est desservi par un chemin accessible depuis la RD 61. Entouré de constructions, ce site est peu visible depuis le grand paysage.

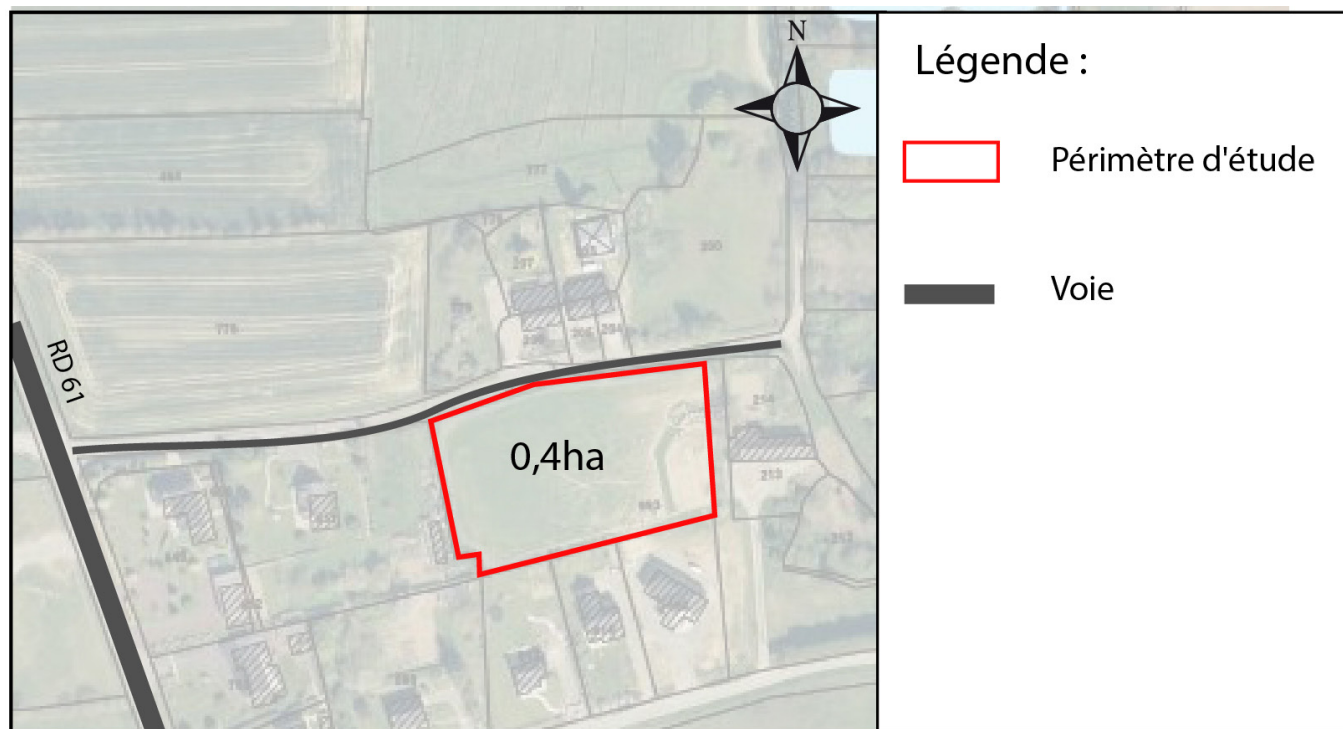
RÉSEAUX ET PENTE

- Le site est desservi par le réseau d'eau usées.
- La pente très légère s'oriente vers l'est.



ENJEUX / OBJECTIFS

- Éviter l'étalement urbain le long des voies.
- Limiter la consommation d'espaces agricoles.



ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès devront se faire depuis le chemin existant en direction la station d'épuration. Ils seront limités à 2 maximum pour sécuriser et limiter les nouvelles sorties sur le chemin.

En bord de voie, le projet d'aménagement devra prévoir un accotement et un recul sécurisé et de bonne qualité paysagère.

Le projet devra intégrer la circulation des camions poubelles et leur rotation à l'intérieur de l'opération.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Une haie sera constituée au sud de la zone.

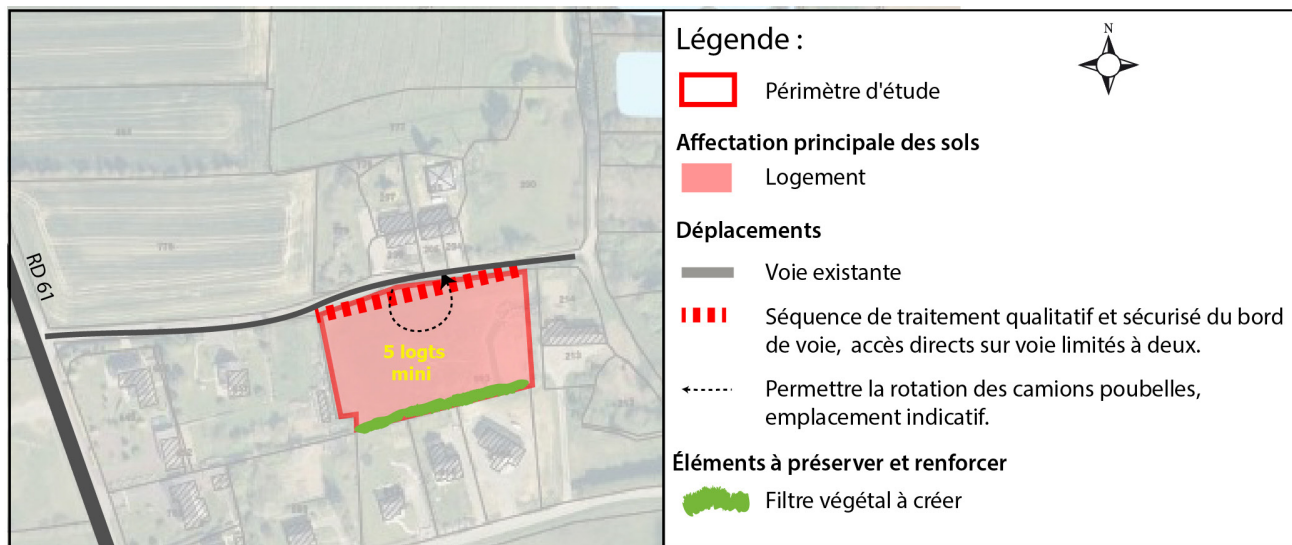
PROGRAMMATION

Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.

Surface de la zone constructible : 0,4 ha.

Nombre minimum de logements à créer : 5.

L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.



2 - Les Orientations d'Aménagement par secteurs

N°5: Le secteur d'activités

DESCRIPTION DES SITES

D'une superficie de 8 000 m² il est situé au nord de la commune le long de la RD 61.

Le secteur d'étude correspond à la ZA de Froigné sur laquelle il y a des bâtiments d'activités.

Il est desservi par la RD 61.

Du point de vue paysager, ce site est très visible depuis la RD 61.

RÉSEAUX ET PENTE

- Le site est desservi par les réseaux, EP, AEP, EU.

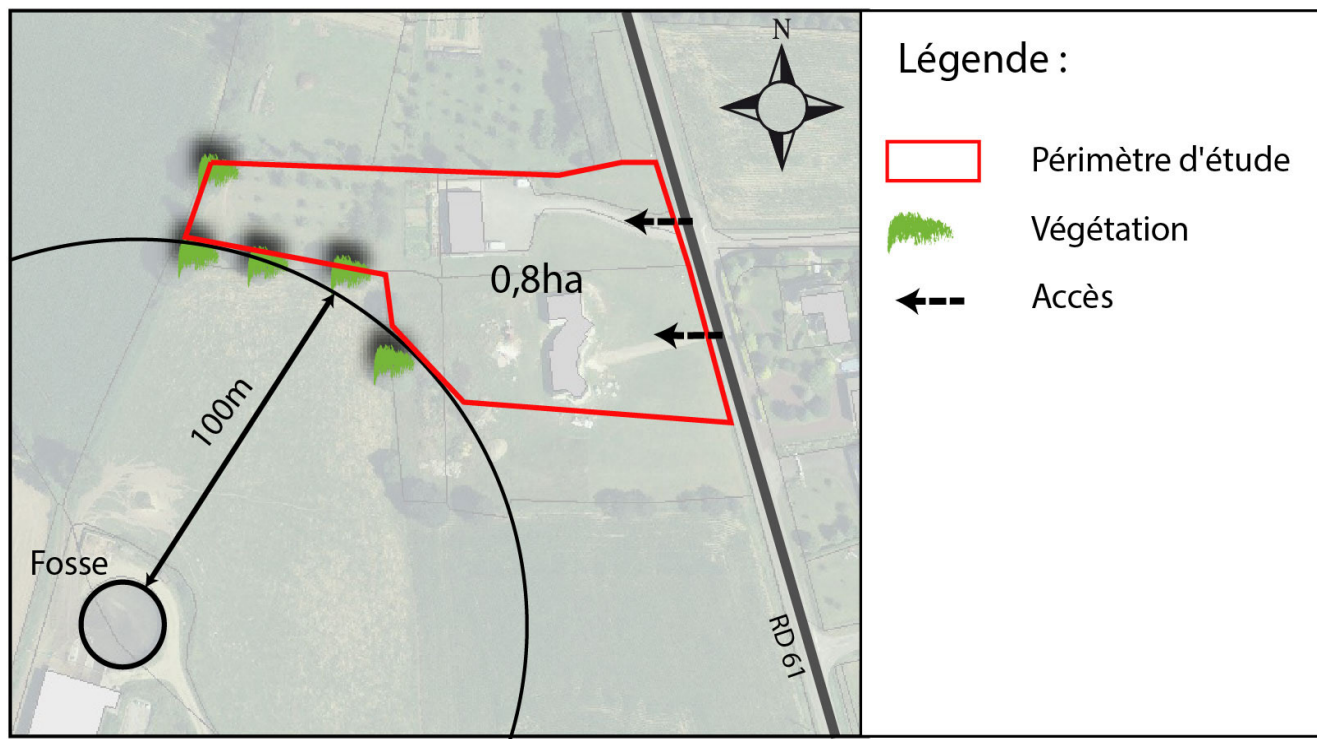
- La pente est légère.



ENJEUX / OBJECTIFS

- Maîtriser et limiter le nombre d'accès sur la RD 61.

- Limiter l'impact des constructions sur le paysage.



ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Il n'y aura pas de nouvel accès depuis la RD 61 pour desservir le site. Les deux accès existants seront confortés.

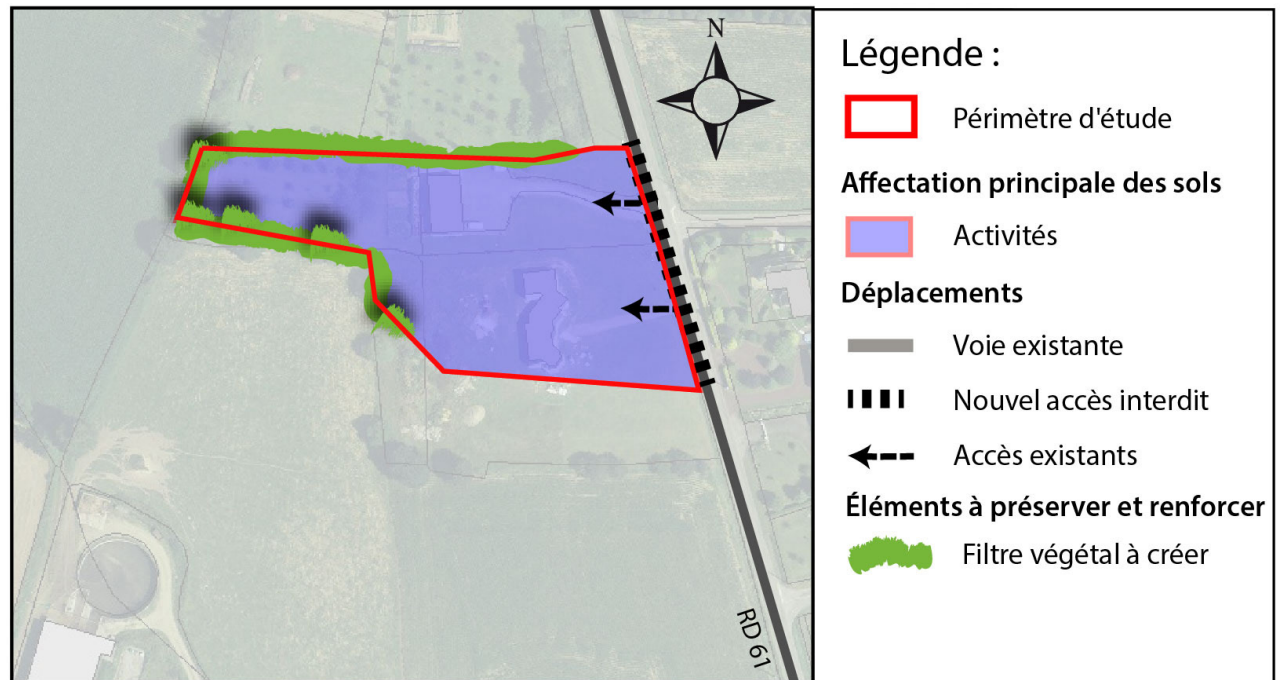
ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un filtre végétal permettra de limiter les co-visibilités avec la campagne, il sera à renforcer ou à créer.

PROGRAMMATION

Surface des zones constructibles : 8 000 m²

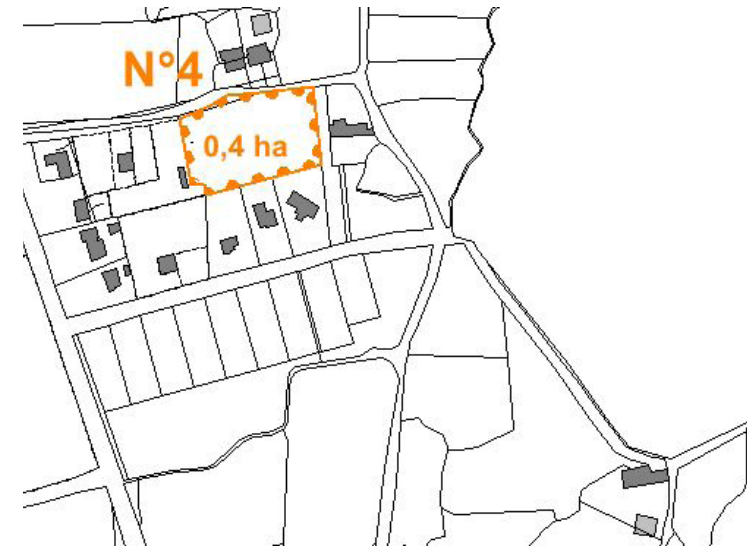
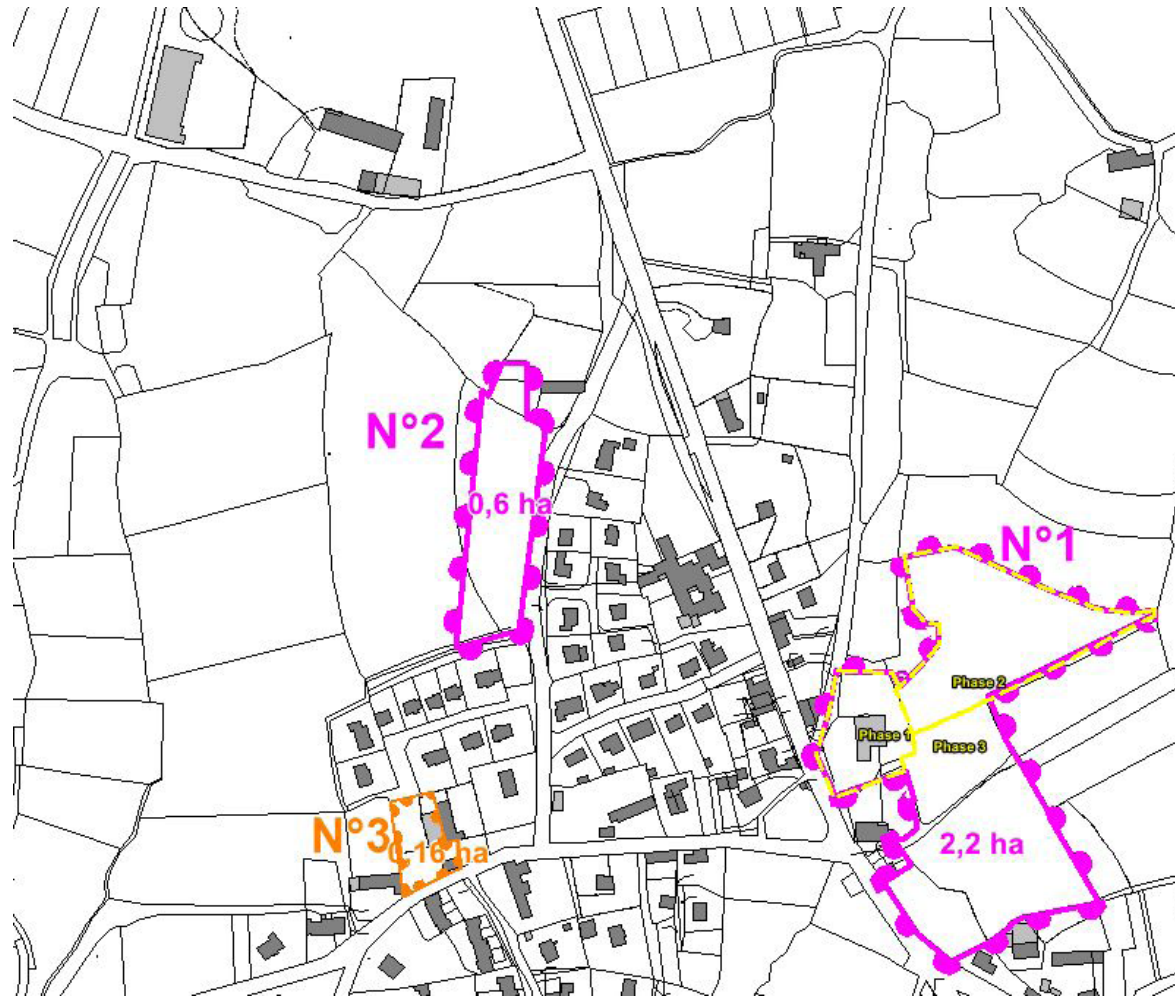
Secteur à vocation principale d'activités.



2 - Les Orientations d'Aménagement par secteurs

Synthèse des secteurs à vocation d'habitat

LOCALISATION



DENSITÉ PAR SECTEUR ET MOYENNE BRUTE

Secteurs	Surface en m ²	Nombre de logements estimés	Densité brute
1 phase 1	3000	5	17
1 phase 2	8000	11	14
1 phase 3	11000	15	14
Sous total Secteur 1	22000	31	14
2	6000	8	13
3	1600	3	19
4	4000	5	13
<u>total</u>	33600	47	14

3 - Les Orientations d'Aménagement thématiques

Énergie-Climat

L'urbanisme est un levier important, permettant d'agir contre le changement climatique à plusieurs échelles : bâtiment, quartier ou plus globalement organisation spatiale du territoire. Ainsi, la définition et la conception des formes urbaines impactent les consommations d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre et la qualité de l'air du territoire ainsi que sa résilience actuelle et future et son adaptation aux aléas climatiques (vague de chaleur, sécheresse et réduction de la disponibilité en eau, inondation, submersion, retrait gonflement des argiles, etc). Cet impact peut également être indirectement la conséquence d'évolution de la mobilité, notamment en agissant sur les kilomètres parcourus, le besoin de déplacement et le report modal.

Pour être bénéfique, la réflexion et la mise en oeuvre d'actions accompagnant la transition énergétique doivent tenir compte de 2 dimensions : atténuation et adaptation. Cette action participe par ailleurs d'un aménagement durable en général, dans lequel les autres dimensions trouvent toute leur place : gestion économe du foncier, trames vertes et bleues, paysages, etc.

Enjeux et objectifs transversaux à toutes modifications de l'occupation du sol :

- Intégrer la transition énergétique aux projets d'aménagement ;
- Mettre en oeuvre une planification de l'aménagement énergétique pour un urbanisme économe en énergie ;
- Contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- S'adapter aux vulnérabilités énergétique et climatique.

ORIENTATION 1 : L'ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Préserver la qualité de l'air et réduire les émissions de gaz à effet de serre

Préconisations :

Les formes urbaines choisies devront permettre de limiter les obligations de déplacements et de favoriser le recours aux modes doux et aux transports en commun.

La prise en compte de l'impact d'une opération d'aménagement sur les déplacements sera démontrée au regard de sa localisation, de sa densité, de la mixité fonctionnelle, du maillage et de la qualité des espaces publics, supports des modes doux de déplacement.

Développer l'efficacité énergétique et l'autonomie du territoire

Préconisations :

Les formes urbaines des opérations d'aménagement doivent être économes en énergie et minimiser les déperditions thermiques ainsi que les besoins de rafraîchissement des bâtiments (à travers la densité, la compacité, la mitoyenneté, ...). La performance énergétique et environnementale des bâtiments devra être favorisée. Les phénomènes d'ilots de chaleur devront être limités au profit d'ilots de fraîcheur.

ORIENTATION 2 : L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Prendre en compte la vulnérabilité du territoire intercommunal face aux risques climatiques

Préconisations :

Eviter la disparition ou migration de certaines espèces en garantissant les fonctionnalités de la Trame Verte et Bleue du territoire

Articuler les fonctions climatiques des trames structurantes (vertes et bleues, espaces agricoles et naturels aux abords des villes,...) avec l'espace urbain

Préconisations :

Conforter les espaces verts existant via la gestion différenciée

Permettre les échanges entre les espaces verts

Afin d'éviter la création de points de blocages des continuités écologique, les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

Favoriser la plantation de haies bocagères avec des essences locales

Les haies bocagères accueillent la biodiversité et permettent les déplacements des espèces. Elles permettent également de séparer les parcelles et améliorent le cadre paysager. Leur rôle hydraulique permet de limiter le ruissellement des eaux pluviales

Concevoir les formes urbaines dans une approche bioclimatique

Préconisations :

Limitier les îlots de chaleur (trame verte urbaine, maillage des espaces publics, valorisation des zones d'eau ou humide dans l'espace urbain...).



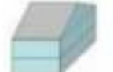
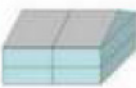

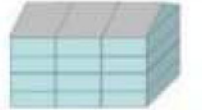
Favoriser le potentiel de valorisation des conditions climatiques mais aussi de protection contre ses effets négatifs (apports solaires passifs et actifs, vents dominants, topographie, végétalisation...).

Favoriser une gestion de l'eau économe, optimisant la gestion des eaux pluviales (perméabilité du sol, système de récupération), et développant la présence de l'eau au sein des espaces urbains.

Consommations énergétiques du bâti

La consommation unitaire d'un petit immeuble (R+3) est environ moitié moins élevée que celle d'une maison isolée de plain-pieds (forme 1), elle-même d'un tiers supérieure à la consommation unitaire d'une maison de ville en bande (forme 5).

Une maison de ville en bande est environ 3 fois moins énergivore en cas de mitoyenneté des deux côtés. La maison de ville peut alors présenter un impact sur les besoins en énergie de chauffage jusqu'à 2 fois inférieur en comparaison de la maison individuelle isolée.

1 <i>Maison isolée</i> 	2 <i>Maisons jumelées</i> 	3 <i>Maisons en R+1</i> 
4 <i>Maisons jumelées en R+1</i> 	5 <i>Maisons en bande en R+1 (10 maisons de ville)</i> 	6 <i>Duplex superposés en R+3 (10 maisons de ville)</i> 



L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

