

DEPARTEMENT DE LA SARTHE (72)

Commune de LA BAZOGE

PLAN LOCAL D'URBANISME Révision allégée n°1



Document n°3 : Orientations d'aménagement et de programmation

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 20 mai 2021

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les opérations de construction et d'aménagement mises en œuvre dans ces zones devront être compatibles avec les orientations d'aménagement. Elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Le présent document expose d'une part :

- **Les principes généraux que doivent respecter les opérations de construction et d'aménagement sur le territoire communal,**
- **Les schémas d'organisation à respecter sur chaque zone**
- **La programmation de logement à respecter sur chaque zone.**

Les schémas présentés ci-après sont élaborés sur le fond de plan de photographie aérienne datant de 2010.

Prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Mans

Le SCoT prescrit la production d'au moins 30 % de logements économiques en espace dans la production globale de logements. Cette prescription devra être respectée dans toute opération d'urbanisme.

Le SCoT prescrit la production d'un minimum de 15% de logements aidés dans chaque opération de plus de 5000 m² d'emprise foncière.

Le DOO du SCoT précise que la mise en œuvre de cette prescription se fera dans :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation des PLU (% s'appliquant à la production totale de logements de l'ensemble des OAP)
- les permis d'aménager des opérations de + 5 000 m² de surface de plancher,
- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

PRINCIPES COMMUNS A TOUTES LES ZONES A URBANISER

Organisation générale :

Tout aménagement devra s'appuyer obligatoirement sur **un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone**, et mettant en évidence le tracé des voies envisagées, les cheminements piétons/cycles, les principes d'organisation du bâti (alignements, orientations,...) et des espaces publics, les principes de gestion des eaux pluviales.

Il reprendra les principes exposés dans les schémas développés sur chaque zone dans le présent document.

Gestion de l'eau :

L'aménagement de l'opération d'ensemble devra intégrer dans sa conception, **des dispositifs communs de gestion des eaux pluviales** pour limiter les débits en aval de l'opération.

Des aménagements doux (noues, bassins ouverts en herbe) pourront être mis en place, à condition de conserver la qualité paysagère des lieux (pas de fosses bâchées et/ou grillagées).

Les allées de garage, espaces de stationnement et de circulation sur les parcelles devront être réalisés au maximum en **matériaux poreux** (pavages sur lit de sable, stabilisé, graviers,...). **pour limiter l'imperméabilisation du sol et les effets de ruissellement.**

Economies d'énergie :

L'implantation du bâti et le tracé des voies de desserte doivent être réfléchis de sorte à optimiser la production ou les économies d'énergie : **orientation par rapport au soleil et aux vents dominants, positionnement des ouvertures, étude des ombres portées** des constructions voisines, possibilité de mitoyennetés,...

L'éclairage extérieur devra être mesuré et dirigé vers le sol pour préserver le ciel et les espèces nocturnes.

Les constructions devront présenter **un volume simple et compact pour limiter les déperditions de chaleur**. Les ouvertures principales seront positionnées au sud. L'isolation devra être particulièrement performante et de préférence réalisée par l'extérieur avec des matériaux sains et recyclables.

Des dispositifs de production d'énergie renouvelable pourront être mis en œuvre, à condition de soigner leur intégration paysagère (panneaux solaires, photovoltaïques,...).

PRINCIPES SPECIFIQUES AUX SECTEURS A DOMINANTE HABITAT

On proposera **des façades assez étroites** pour économiser les linéaires de voies et réseaux.

Le long des voies axées Est-Ouest, les habitations situées au sud des voies devront s'implanter au plus près de l'alignement pour dégager le maximum de surface sur la partie sud des lots.

Les habitations sur les autres terrains seront implantées en retrait de la voie pour bénéficier d'un ensoleillement optimal. Les habitations, dans leur conception, devront tenir compte de l'orientation et de la configuration de la parcelle pour optimiser les économies d'énergie.

Le long des voies axées Nord-Sud, l'implantation des constructions devra être encadrée de sorte à limiter les ombres portées sur les constructions voisines et optimiser les apports solaires. Des implantations en quinconce pourront contribuer à apporter une solution satisfaisante.

De véritables espaces communs devront être aménagés qui soient des points forts de la composition du projet et qui ne sont pas constitués d'espaces résiduels éparpillés.

On localisera **les petites parcelles au plus près des espaces communs**. Les accompagnements végétaux seront composés d'essences variées.

PRINCIPES SPECIFIQUES AUX SECTEURS A DOMINANTE ACTIVITES ECONOMIQUES ET EQUIPEMENTS

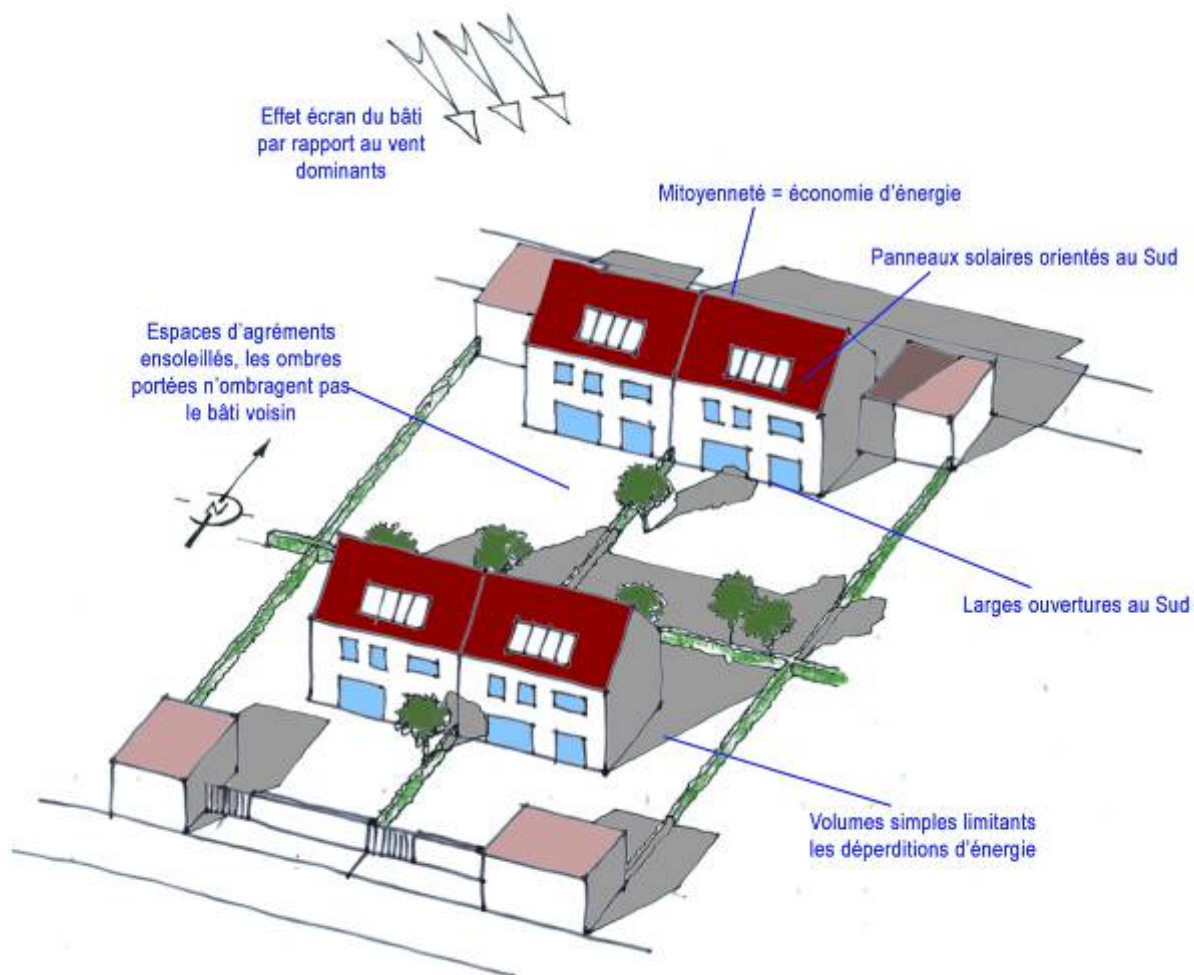
Les nouvelles opérations devront être connectées aux espaces urbains existants par des voies et cheminements piétons/cycles. Les opérations les plus importantes intégreront des points d'arrêt pour les transports en commun.

Il devra être recherché une optimisation du foncier en ajustant la taille des parcelles aux besoins analysés, en évitant tout excès ou réserve superflue.

Les espaces de stationnement doivent être au maximum optimisés en mutualisant ces places entre entreprises.

Une attention particulière devra être portée sur l'accessibilité des piétons et cycles aux secteurs d'activités, de façon à assurer un accès sécurisé et le plus direct possible depuis les voies piétonnes et cycles existantes.

OPTIMISER LES PERFORMANCES ENERGETIQUES DES LOGEMENTS



- ➔ Choix de matériaux à forte inertie pour une isolation optimale des logements
- ➔ Utilisation de sources d'énergie renouvelable : biomasse, géothermie, solaire, éolien,...
- ➔ Choix de volumes simples et compacts pour les constructions, limitant les surfaces de contact avec l'extérieur et donc les déperditions d'énergie

ECONOMISER L'ESPACE ET LES LINEAIRES DE VOIES ET RESEAUX

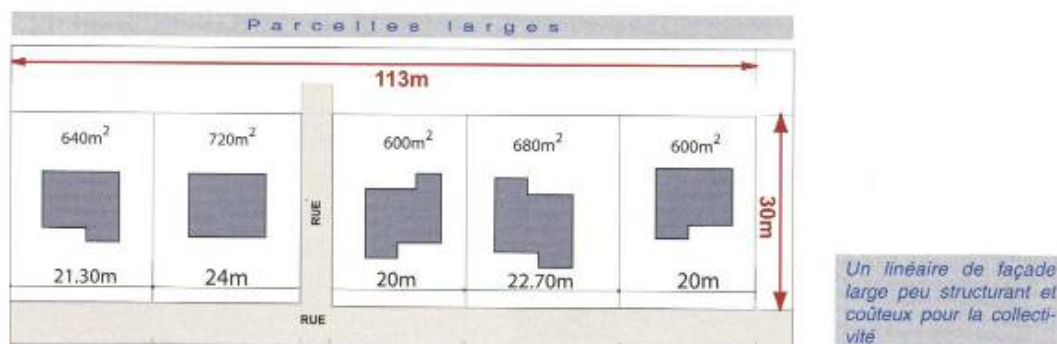
P OUR UN PARCELLAIRE SUPPORT D'UN DEVELOPPEMENT COHERENT

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.

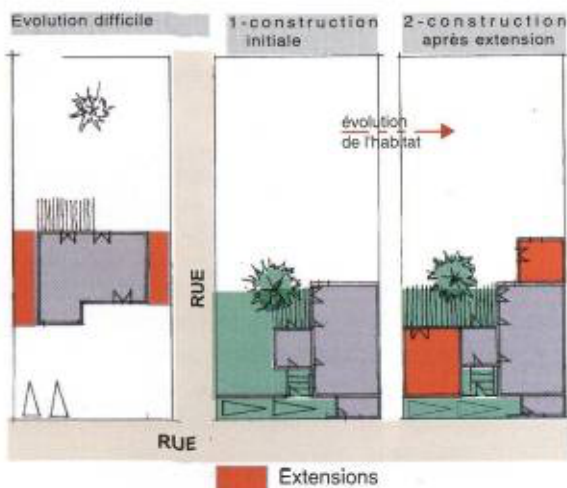


PRIVILEGIER UNE IMPLANTATION AUTORISANT LES EXTENSIONS FUTURES

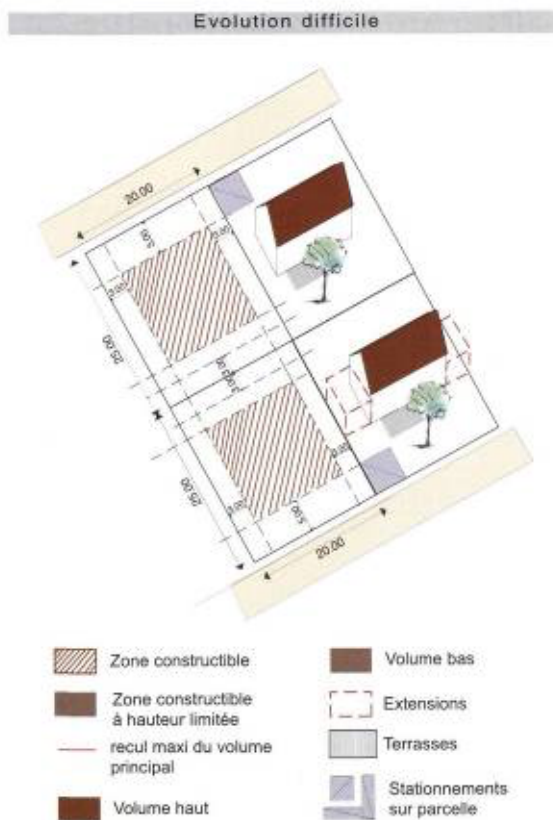
Une implantation autorisant les extensions futures

Pour un projet réellement évolutif

Un projet ne doit pas être figé par une occupation peu rationnelle du terrain. La maison doit pouvoir **évoluer en même temps que les besoins de la famille**.



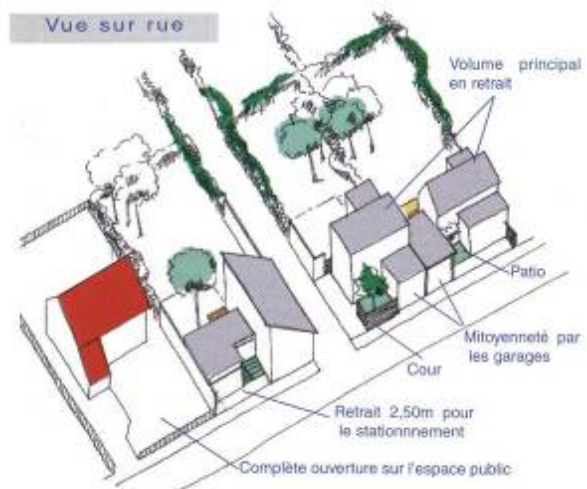
Contrairement à l'implantation au centre de la parcelle, la construction en mitoyenneté facilite les possibilités d'extension. Des **volumes annexes peuvent être réalisés dans le temps**. La multiplication des volumes enrichit l'architecture de la rue et renforce l'intimité des jardins.



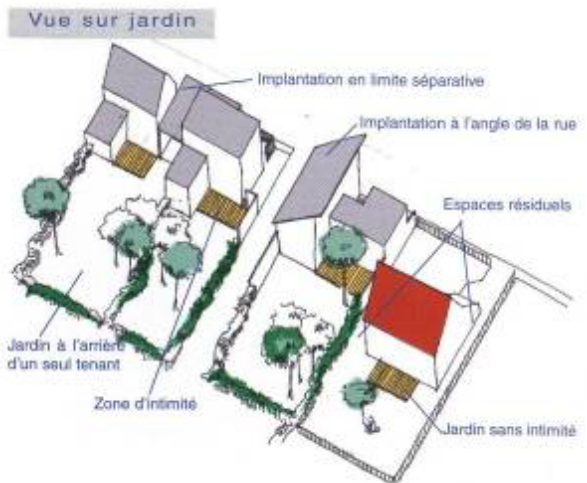
Extrait de : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

Une organisation du bâti visant à préserver l'intimité

Contrairement à la maison implantée en milieu de parcelle où aucun élément construit ne fait barrage au regard des passants, l'habitation implantée en front de rue préserve l'intimité.



La transition espace public/espace privé peut se faire par un système de cours ou de patios, lieux intermédiaires entre la maison et la rue. Il protège l'intimité des propriétés, du "chez soi"



Extrait de :

« Le lotissement, pour un projet

urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

UN TRAITEMENT QUALITATIF DES CLOTURES ET DES INTERFACES ESPACES PUBLICS / ESPACES PRIVES

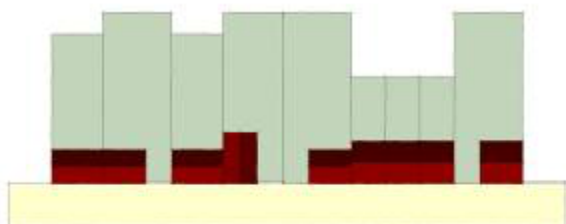
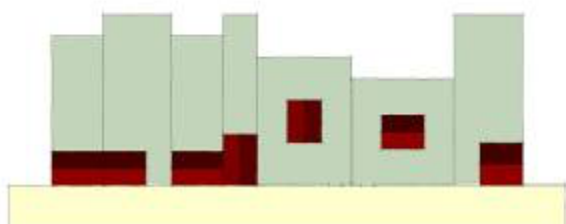


Schéma du haut : préservation de la continuité du bâti sur rue.

- Eviter les décrochements en rupture avec le mode d'implantation dominant sur les parcelles voisines (art. 6 et 7 du règlement du PLU).



- Soigner la qualité des façades sur rue

INTEGRER LA GESTION DES EAUX DANS LA COMPOSITION DE L'OPERATION



- Adapter le système de gestion des eaux pluviales à la nature du terrain.
- Privilégier les techniques de rétention et d'infiltration par des noues, fossés et bassins lorsque le sol le permet : mener les études de sols spécifiques.
- Utiliser au maximum des matériaux poreux pour les allées de garage, les aires de jeux





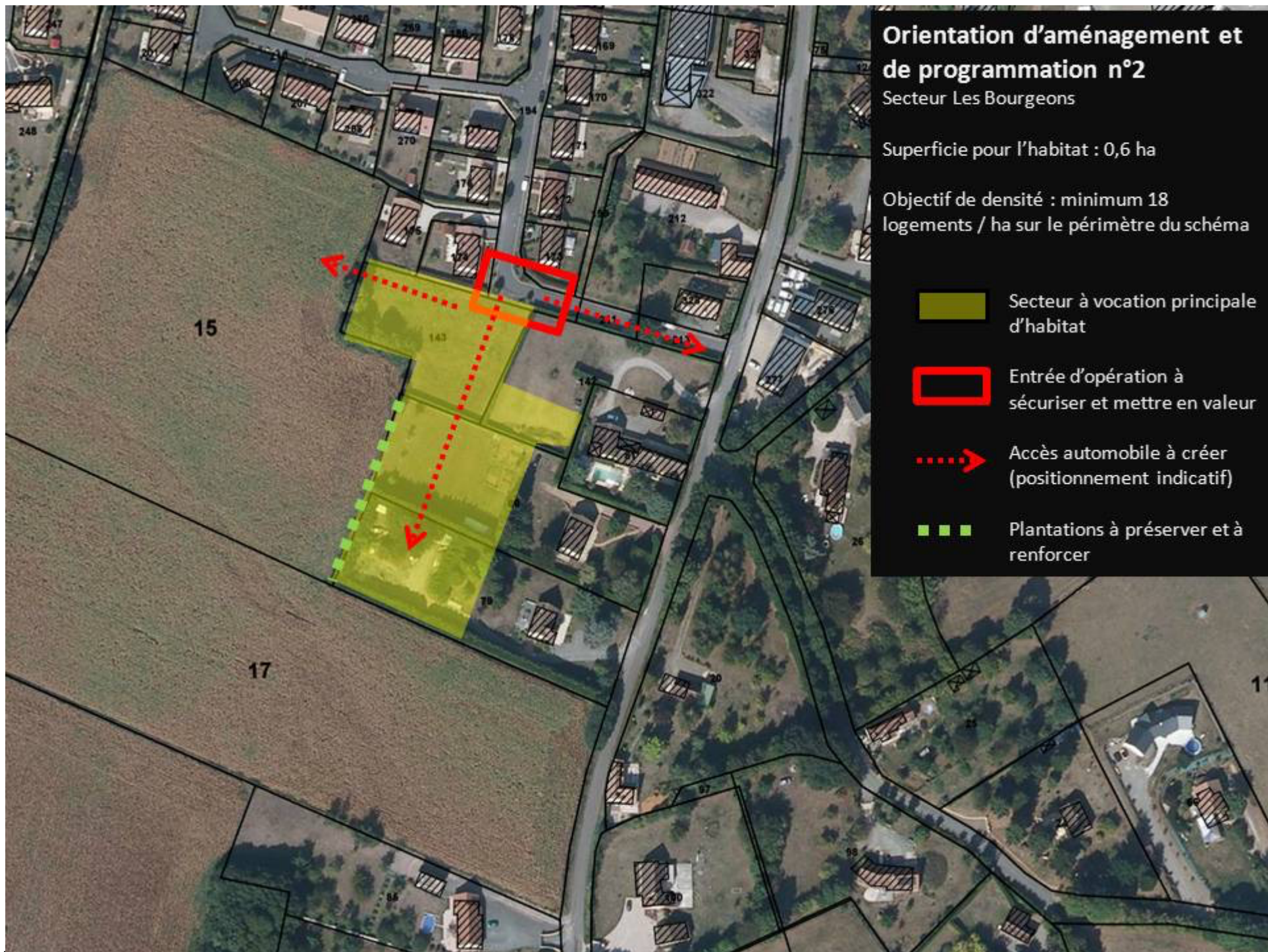
Orientation d'aménagement et de programmation n°1

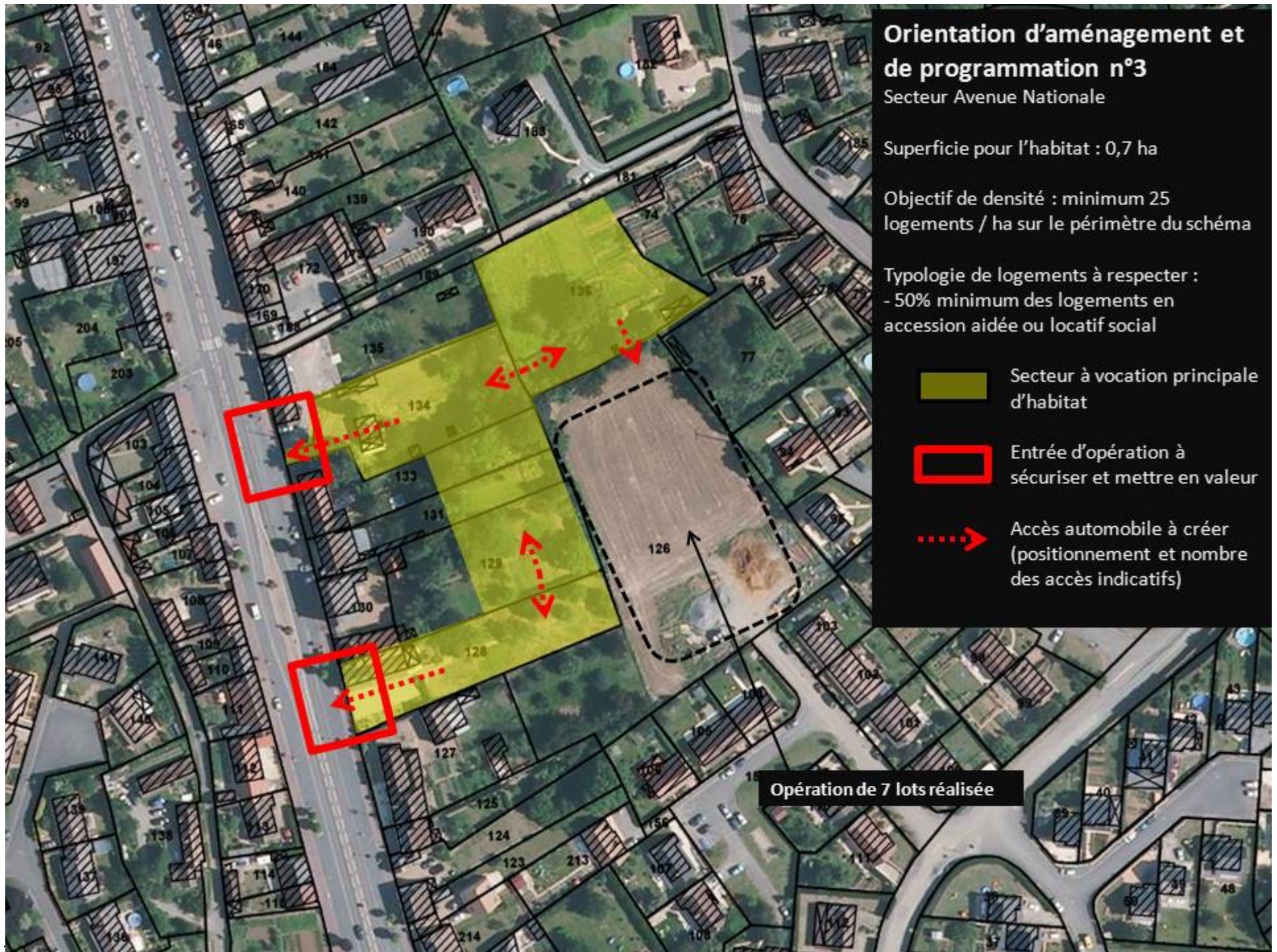
Secteur Avenue Nationale / Chemin de Ridois

Superficie pour l'habitat : 0,6 ha

Objectif de densité : minimum 18 logements / ha sur le périmètre du schéma

-  Secteur à vocation principale d'habitat
-  Accès automobile à orienter uniquement sur l'Avenue nationale (positionnement et nombre des accès indicatifs)
-  Accès piétons à créer sur le chemin de Ridois (positionnement et nombre des accès indicatifs)
-  Continuité sur rue à marquer par des éléments bâtis, clôtures, à réaliser sur la majeure partie de la façade de la parcelle sur rue
-  Plantations à préserver





Orientation d'aménagement et de programmation n°3

Secteur Avenue Nationale

Superficie pour l'habitat : 0,7 ha

Objectif de densité : minimum 25 logements / ha sur le périmètre du schéma

Typologie de logements à respecter :
- 50% minimum des logements en accession aidée ou locatif social

- Secteur à vocation principale d'habitat
- Entrée d'opération à sécuriser et mettre en valeur
- Accès automobile à créer (positionnement et nombre des accès indicatifs)

Opération de 7 lots réalisée



Orientation d'aménagement et de programmation n°4




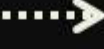


Secteur Rue du Mans

Superficie pour l'habitat : 2,9 ha

Objectif de densité : minimum 18 logements / ha sur le périmètre du schéma

Typologie de logements à respecter :

- 25% minimum de logements en accession aidée et/ou encadrée
- 15% minimum de logements en locatif social

-  Secteur à vocation principale d'habitat
-  Entrée d'opération à sécuriser et mettre en valeur
-  Accès automobile à créer (positionnement et nombre des accès indicatifs)
-  Accès piétons à créer (positionnement et nombre des accès indicatifs)
-  Plantations à préserver
-  Sens d'écoulement des eaux pluviales et coulée verte à valoriser

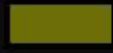




Orientation d'aménagement et de programmation n°5

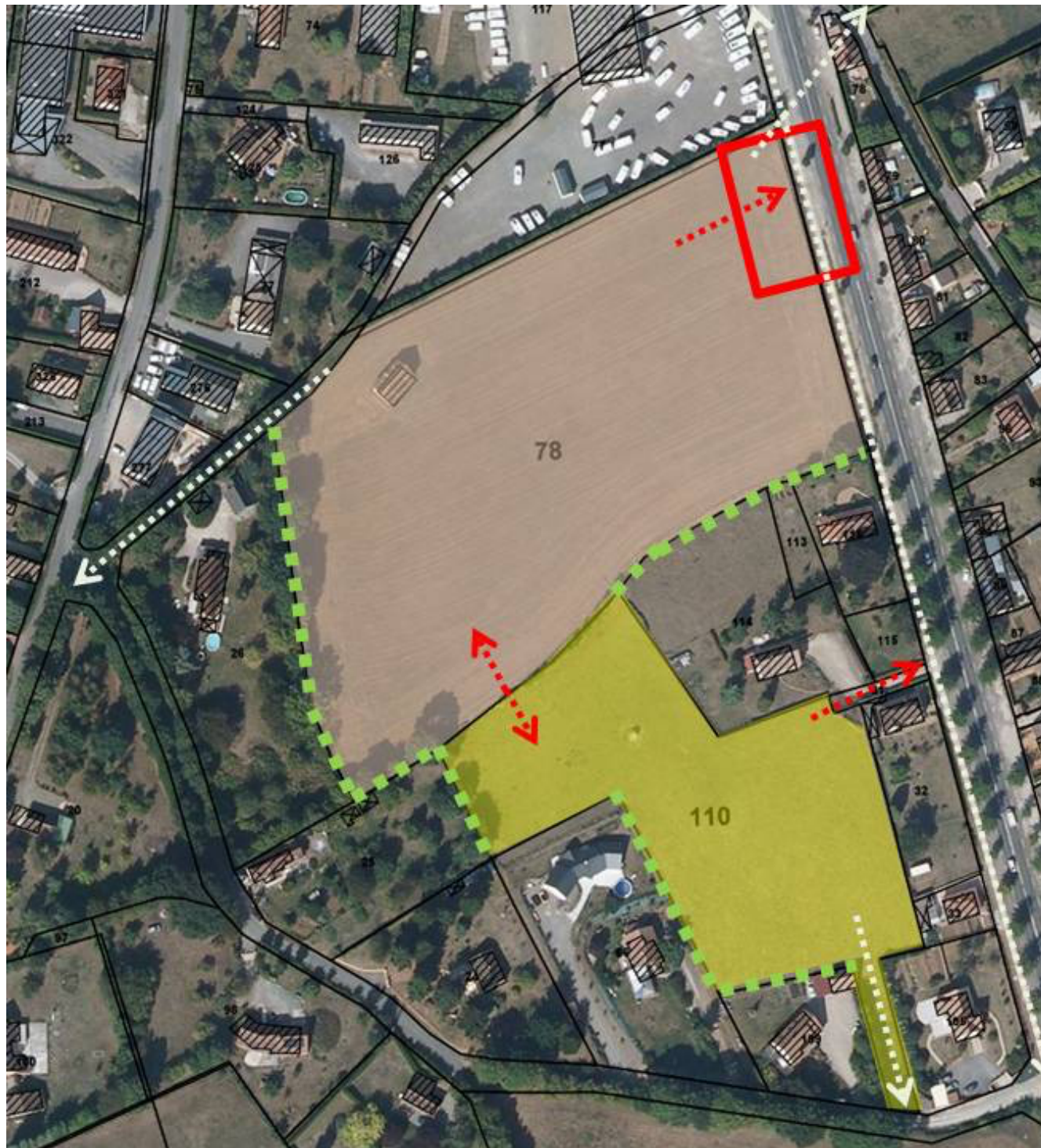
Secteur Côte des Guigniers

Superficie pour l'habitat : 1 ha

Objectif de densité : minimum 18 logements / ha sur le périmètre du schéma

Typologie de logements à respecter :
- 15% minimum de logements en accession aidée et/ou encadrée ou en locatif social

-  Secteur à vocation principale d'habitat
-  Secteur à vocation principale commerciale
-  Entrée d'opération à sécuriser et mettre en valeur
-  Accès automobile à créer (positionnement indicatif)
-  Accès piétons à créer (positionnement et nombre des accès indicatifs)
-  Plantations à préserver et à renforcer





Orientation d'aménagement et de programmation n°6







Secteur Bel Air

Superficie pour l'habitat : 5,6 ha

Objectif de densité : minimum 17 logements / ha sur le périmètre du schéma

Typologie de logements à respecter :

- 25% minimum de logements en accession aidée et/ou encadrée
- 15% minimum de logements en locatif social

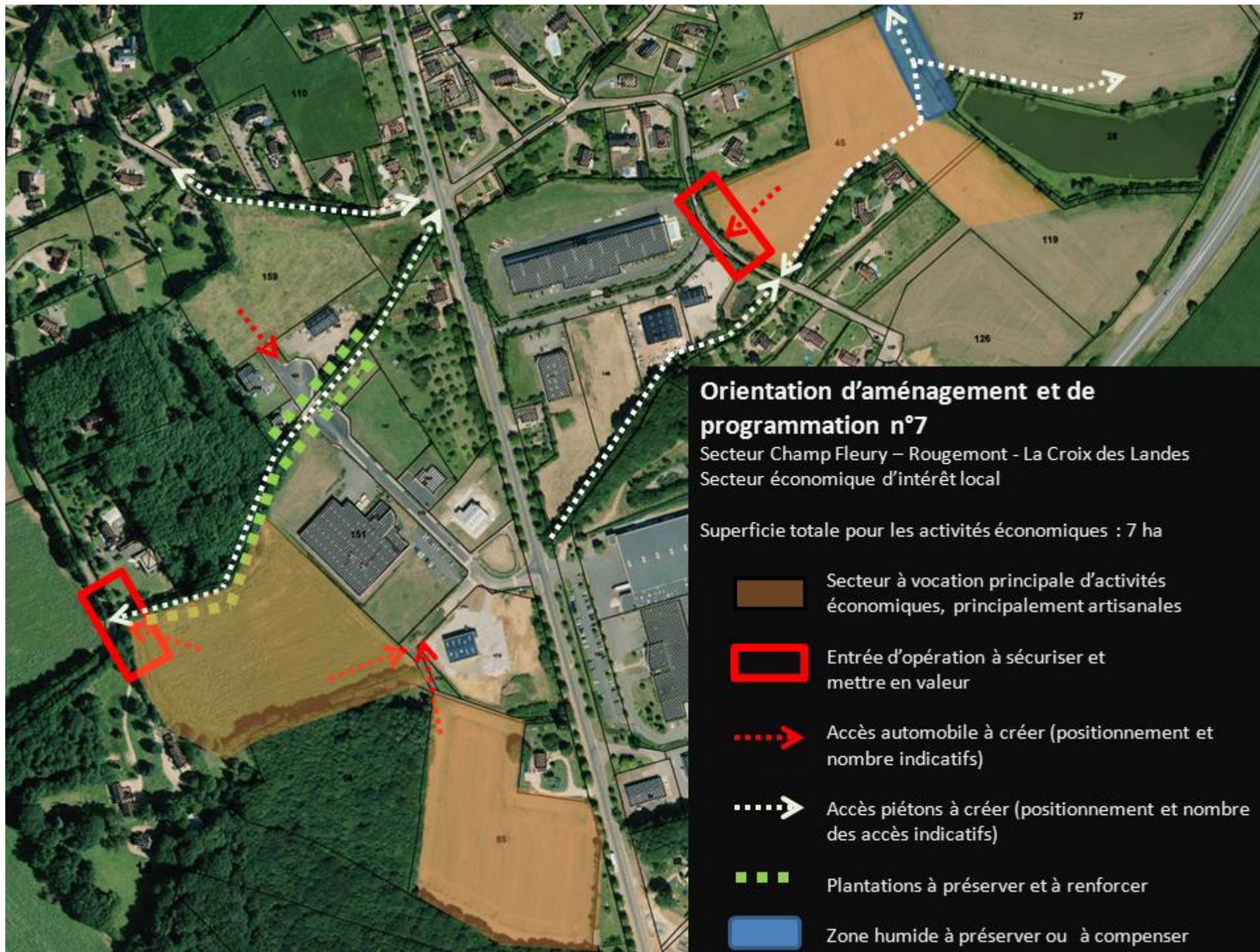
-  Secteur à vocation principale d'habitat
-  Secteur à vocation principale d'équipements
-  Entrée d'opération à sécuriser et mettre en valeur
-  Accès automobile à créer (positionnement et nombre indicatifs)
-  Accès piétons à créer (positionnement et nombre des accès indicatifs)
-  Plantations à préserver et à renforcer

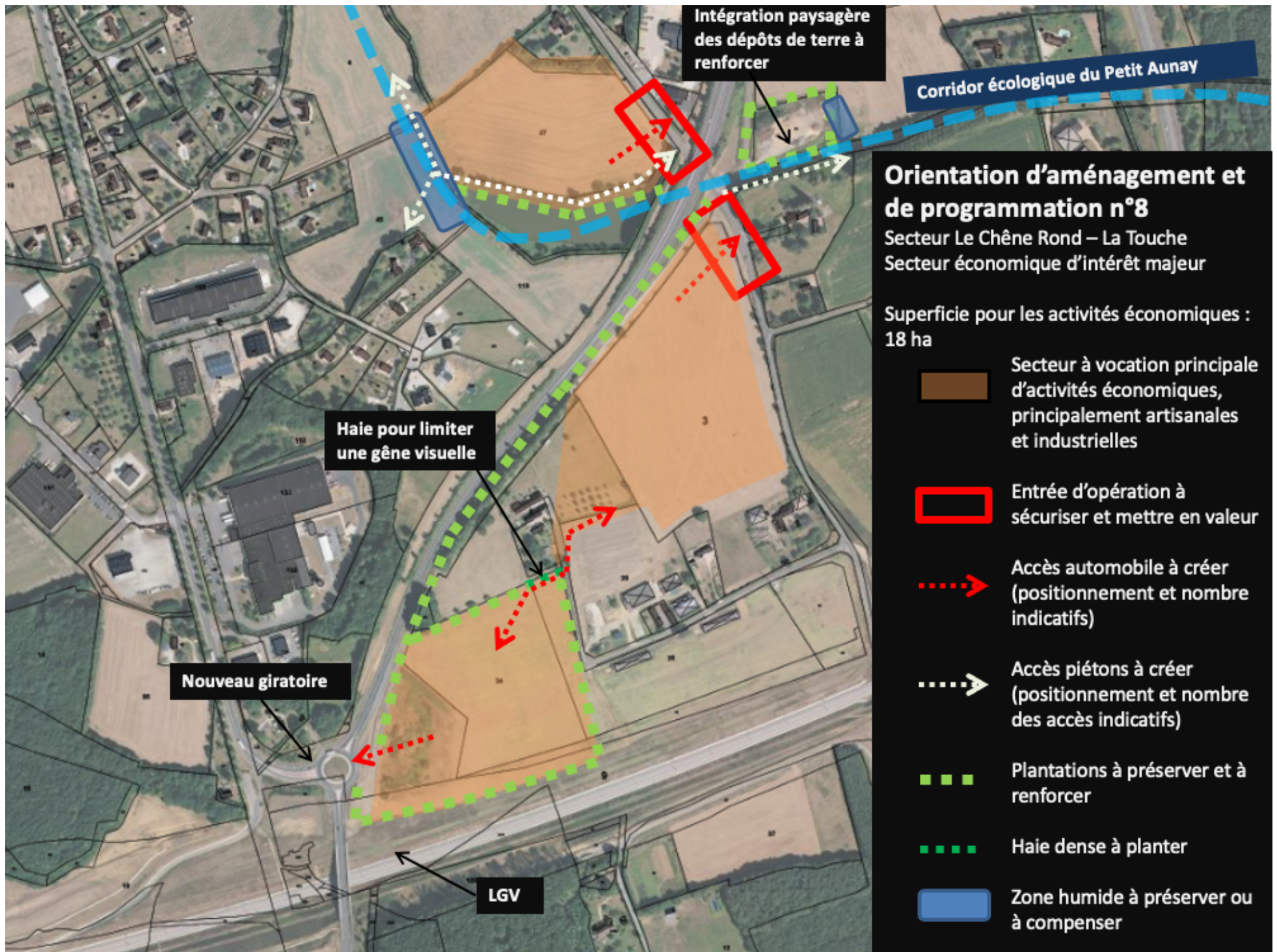


Sens d'écoulement des eaux pluviales et coulée verte à valoriser



Ouvertures visuelles vers la campagne à préserver





Orientation d'Aménagement et de Programmation n°8 :**Réponses apportées aux critères définis à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme**

Les prescriptions suivantes devront être respectées :

Sécurité

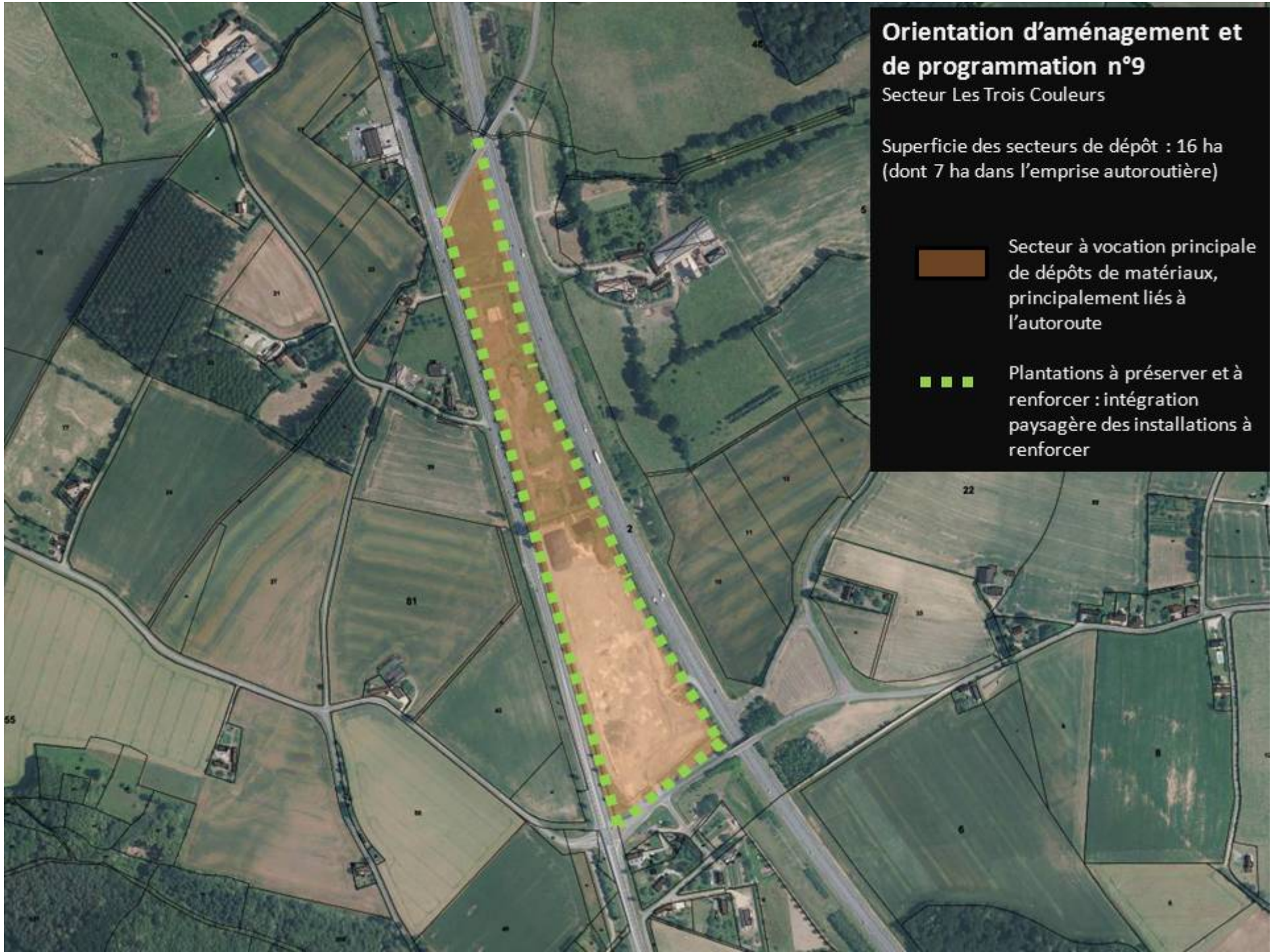
- Aucun nouvel accès ne doit être aménagé directement sur la RD338
- L'accès principal sera aménagé par une connexion sur le giratoire aménagé sur la RD338 dans le cadre de la réalisation de la LGV, en partie ouest de la zone
- Un second accès sera aménagé sur la route de Neuville, à hauteur du lieu dit La Baratière, il devra dégager suffisamment de visibilité pour assurer la sécurité des entrées/sorties des véhicules.
- En partie nord (secteur 1AUZa de la Croix des Landes), un accès unique devra être aménagé sur la route de Neuville de façon à desservir la zone. Les flux de véhicules devront être orientés vers la zone de Chêne Rond de façon à ce que le trafic sorte sur le giratoire de la RD 338.
- Des cheminements piétons/cycles sont à prévoir de façon à relier les zones d'activités au bourg. Ces itinéraires devront être sécurisés et agrémentés de plantations.

Nuisances

- Un recul minimum de 35 m est exigé pour toute nouvelle construction par rapport à l'axe de la RD 338.
- Peu d'habitations sont présentes dans la zone, toutefois, les bâtiments d'activités devront respecter un recul minimum de 50 m par rapport quelques habitations actuellement présentes dans le voisinage. On privilégiera au voisinage de ces habitations, des activités apportant peu de nuisances ou des équipements communs à la zone (bassin de rétention, espace commun de stationnement, bureaux,...).
- Les nouvelles habitations sont interdites dans la zone (excepté les logements de fonctions) : il n'y aura donc pas de nouveaux logements soumis à des nuisances sonores (trafic, bruits dus aux process industriels,...) ou visuelles.

Qualités urbanistiques, architecturales et paysagères

- Les deux parties de zone 1AUZi et 2AUZi devront être reliées entre elles par une voie de façon à assurer une communication entre les zones d'activités
- Exploitation agricole de la Grande Taille : il n'y a plus d'animaux, uniquement du matériel technique et du stockage de paille. Il n'existe donc pas de recul sanitaire obligatoire pour les constructions en application des règles sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou du Règlement Sanitaire Départemental (RSD).
- Sur le secteur Chêne Rond, des arbres haute tige d'essence locale devront être plantés, sur deux rangs au moins, sur la totalité du linéaire de la RD338 longeant la zone 1AUZi/2AUZi. Ils viendront compléter les alignements d'arbres aujourd'hui existants.
- Une haie dense devra être planter entre la zone 1AUZi et la parcelle YM001 afin de prévenir une gêne visuelle avec l'habitation principale.
- Sur le secteur de la Croix des Landes, au niveau de la bordure de la RD338, les conifères actuellement présents pourront être conservés ou remplacés par des arbres haute tige d'essence locale.
- A l'intérieur des deux zones, une charte graphique devra être mise en place pour harmoniser les teintes des bâtiments et la signalétique.



Orientation d'aménagement et de programmation n°9

Secteur Les Trois Couleurs

Superficie des secteurs de dépôt : 16 ha
(dont 7 ha dans l'emprise autoroutière)



-  Secteur à vocation principale de dépôts de matériaux, principalement liés à l'autoroute
-  Plantations à préserver et à renforcer : intégration paysagère des installations à renforcer

Tableau de synthèse

OAP	Surface	Densité minimale	Nombre de logements minimum	Part minimale de logements aidés (location ou accession)	Nombre minimum de logements aidés
N°1 Avenue Nationale/chemin de Ridois	0,60 ha	18	11	0%	0
N°2 Les Bourgeons	0,65 ha	18	12	0%	0
N°3 Av Nationale	0,73 ha	25	18	50%	9
N°4 Rue du Mans	2,87 ha	18	52	40% (25% en accession aidée et/ou encadrée, 15% en location sociale)	21
N°5 Cote des Guigniers	1,02 ha	18	18	15%	3
N°6 Bel Air	5,57 ha	17	95	40% (25% en accession aidée et/ou encadrée, 15% en location sociale)	38
Total	11,44 ha	18	206	34.5%	71