

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINTE-JAMME-SUR-SARTHE

N°3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Date d'approbation du PLU : 12 mars 2019



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.

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.



DÉFINITIONS

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
L'habitat individuel groupé Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen	 Arradon (56)	L'habitat collectif Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale Collectif Un gabarit de type R+2 ou R+3 Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons) Proximité des services Offrir des espaces publics verts de qualité (publics, ou semi-publics que les riverains peuvent investir)	 Arradon (56)  Port-Louis (56)
L'habitat intermédiaire (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)	 Chantepie (35)		

Source : CAUE du Morbihan.



1. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Ces schémas exposent les principes de construction et d'aménagement que la commune souhaite voir respecter pour une meilleure qualité environnementale des projets d'urbanisme.

Les aménageurs et constructeurs devront clairement justifier de la réelle prise en compte de ces objectifs dans leur projet.



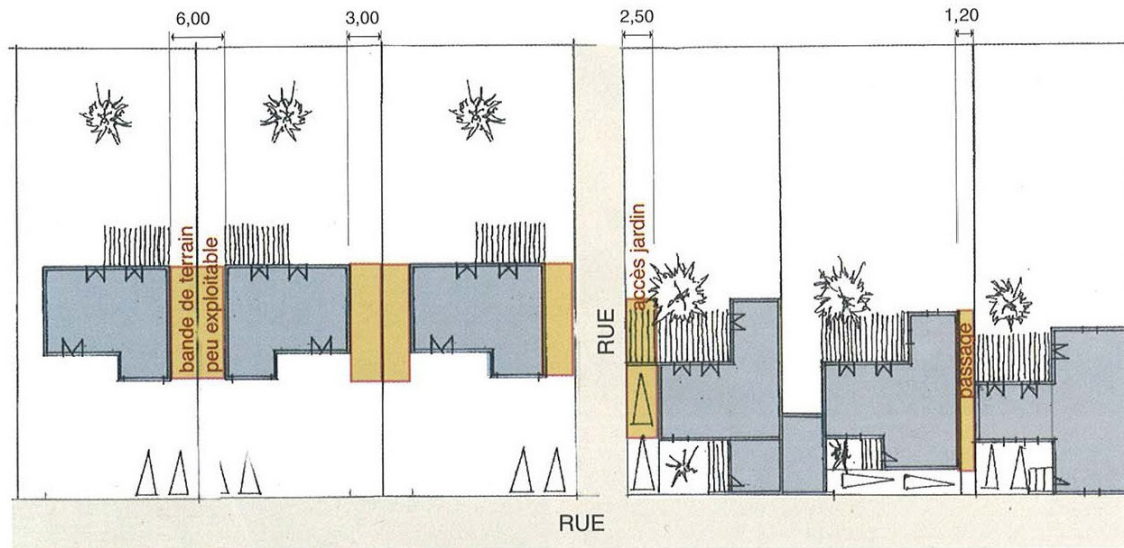
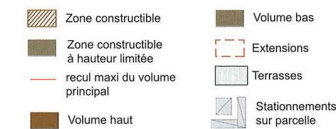
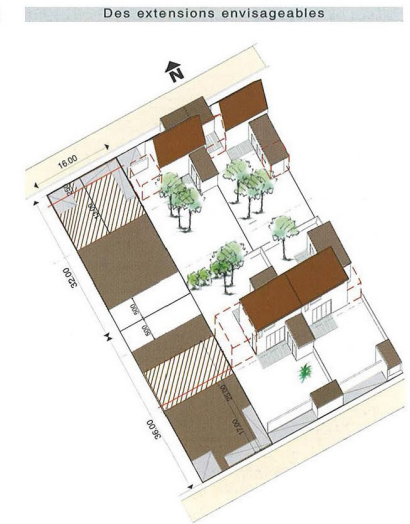
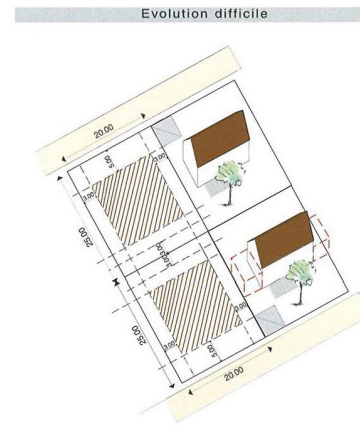
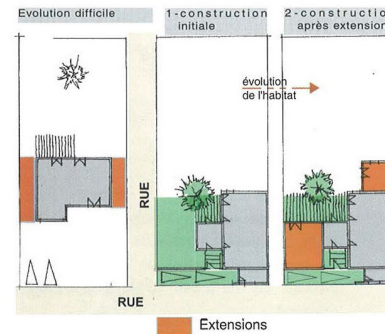
Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Implantation du bâti

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.



Le refus de la mitoyenneté, imposant un recul de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives, engendre une succession de couloirs correspondant à des espaces vides inexploitable. L'implantation en mitoyenneté permet de rompre avec cette pratique sans remettre en cause une liaison directe de la rue au jardin :

- un passage d'une emprise minimum peut être maintenu sur une des limites latérales (entretien du pignon, passage d'outil de jardin, etc...),
- en cas de mitoyenneté de part et d'autre, un passage par un préau ou un garage peut être envisagé.

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



Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Économie d'espace

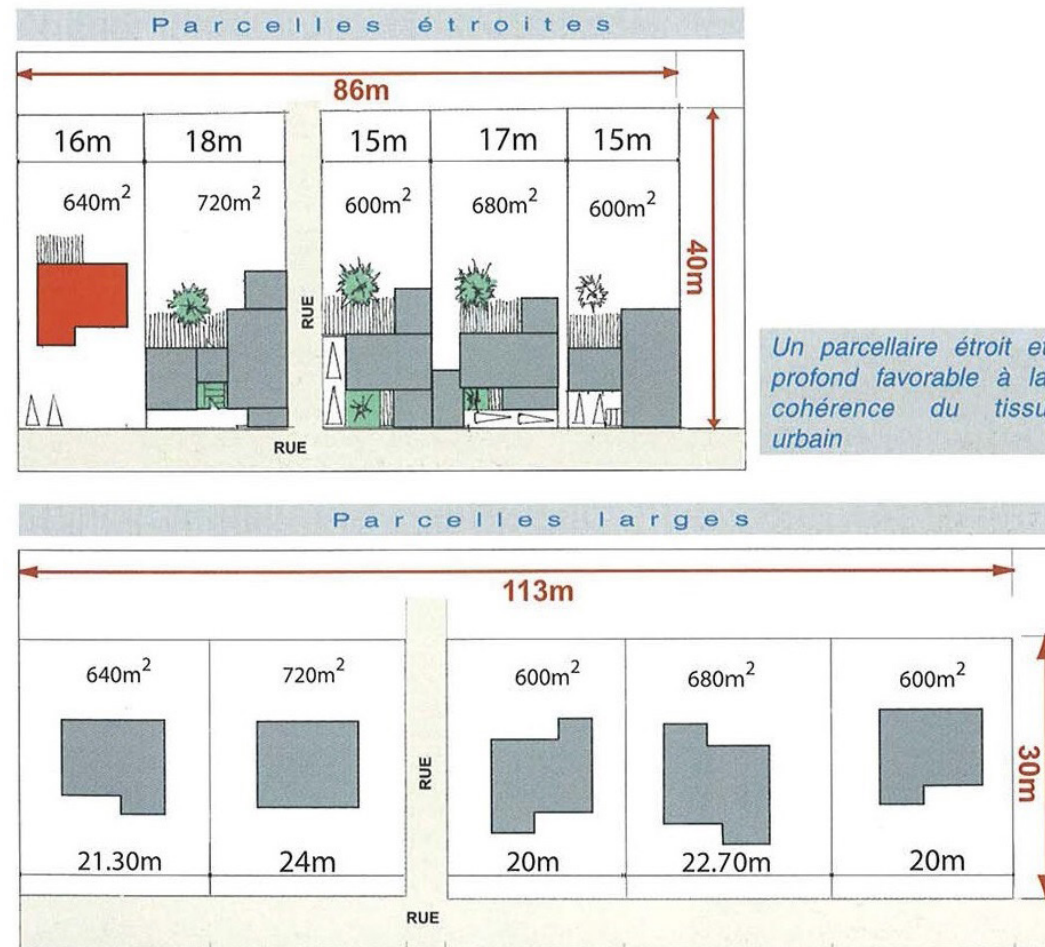
Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées.

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



Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Économie d'énergie

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager le meilleur ensoleillement.

Sur une **rue orientée Est-Ouest**, les constructions auront plutôt des façades orientées Nord et Sud.

Pour les **parcelles situées au Sud de la rue** :

- implantation du bâti en limite de l'espace public,
- dégagement maximum à l'arrière permettant de créer un jardin bien exposé,
- ouverture privilégiée de la maison au Sud sur le jardin.

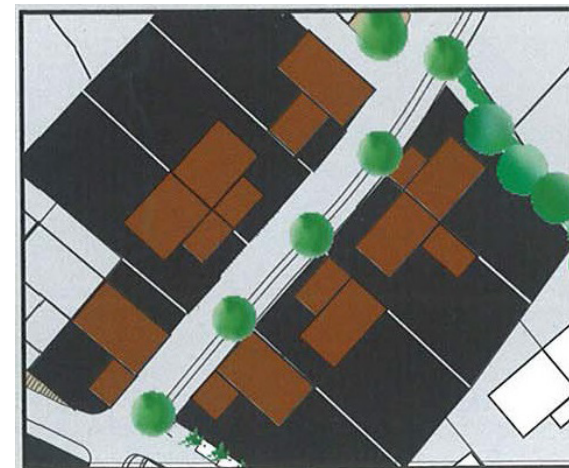
Pour les **parcelles situées au Nord de la rue** :

- privilégier l'implantation des constructions en fond de parcelle pour profiter d'un jardin ensoleillé sur le devant,
- garages, annexes et murs hauts à l'alignement strict de la rue matérialiseront l'espace public.



Sur une **rue orientée Nord-Sud**, différentes implantations favorables sont possibles :

- Une implantation de la façade sur rue ou en léger retrait permet de bénéficier en priorité de la lumière Est et Ouest. La façade sur rue bénéficie de l'ensoleillement le matin, tandis que le jardin en profite la plus grande partie de la journée, jusqu'au coucher du soleil.
- L'implantation de la maison avec pignon sur rue permet de bénéficier de la meilleure exposition (Nord/Sud). En outre, le bâti contribue à structurer la rue.



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



Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Principes d'aménagement applicables à l'ensemble des OAP sectorielles à vocation d'habitat

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 de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires, à destination de tous types de ménages.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

- Les accès seront dimensionnés aux besoins de chaque opération.
- Les réseaux de voirie devront être hiérarchisés.
- Des maillages de liaisons douces devront irriguer les secteurs.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.



Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Patrimoine industriel

HISTOIRE DU SITE

Le patrimoine industriel de SAINTE-JAMME-SUR-SARTHE peut être défini comme un ensemble de biens immobiliers (paysages, sites aménagés, bâtiments, maisons ouvrières...) et/ou mobiliers (installations, machines...) qui témoignent des activités industrielles passées et possèdent un intérêt historique, architectural, culturel, social et urbain. Il est en grande partie lié à la fonderie d'Antoigné.

PRESCRIPTIONS POUR LES MAISONS OUVRIÈRES

- Respecter la volumétrie existante et les modénatures.
- Conserver les entourages briques ainsi que la proportion et le rythme des ouvertures.
- Respecter l'aspect et les matériaux d'origine.
- Intégrer les équipements liés aux énergies renouvelables.
- Conserver les petits murs-bahuts et de jardinets avant.
- Interdire les extensions sur les façades sur rue.
- Interdire la création de lucarnes supplémentaires pour les façades sur rue.

PRESCRIPTIONS POUR LE SITE DE LA FONDERIE D'ANTOIGNÉ

- Conserver les éléments de superstructure métallique.
- Conserver et restaurer les remplissages briques.
- Possibilité de création mesurée de baies sous réserve d'un dessin d'ensemble et du respect de la symétrie de composition des façades.
- Conserver les éclairages sheds en toiture.
- Intégrer les équipements liés aux énergies renouvelables.

Localisation des secteurs concernés



2. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisent également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver.

De la même façon que pour les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, elles sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence.

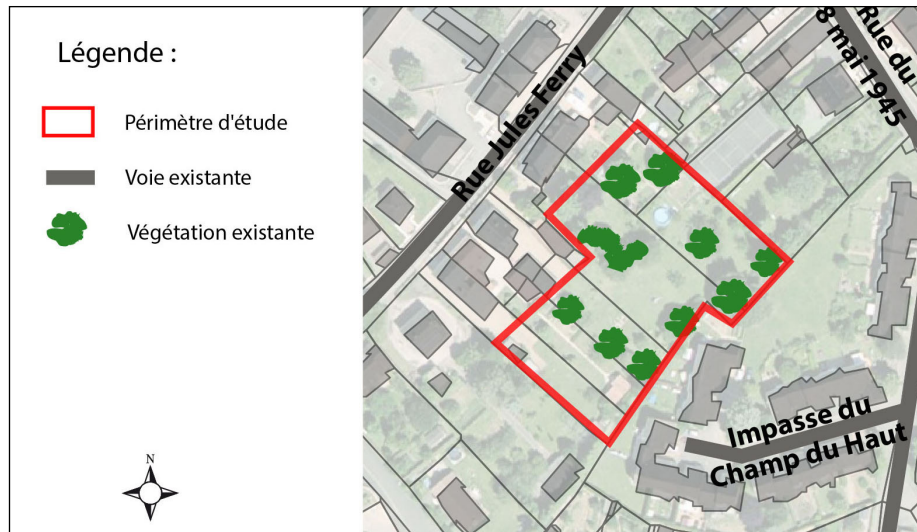


LOCALISATION DES SECTEURS



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°1

Secteur Centre (vocation d'habitat)



DESCRIPTION DU SITE

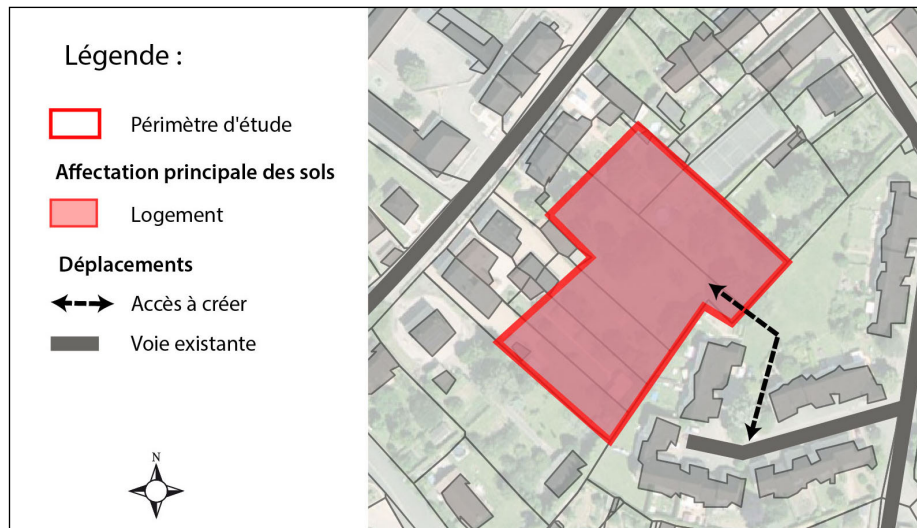
Situé entre la rue Jules Ferry et l'impasse du Champ du Haut, ce secteur d'une superficie totale de 0,4 hectare est encadré par des habitations prenant majoritairement la forme de pavillons au nord et de collectifs au sud et à l'est. Le périmètre d'étude est constitué de fond de parcelles.

La desserte peut se faire par l'impasse du Champ du Haut.

Du point de vue paysager, la situation en fond de parcelles rend le secteur invisible dans le grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements en coeur de bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.



ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès pourront se faire par l'impasse du Champ du Haut.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,4 ha.
- Nombre minimum de logements : 7 (densité de 18 logements par hectare).
- Nombre minimum de parcelles économes en espace (inférieures ou égales à 400 m²) : 2 (soit 30%).



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°2

Secteur Est (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'est du bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 1,4 ha. Composé de fond de parcelles, le secteur est situé entre la rue Charles Palier et les rue Buissonnière/de la Paix. Il est accessible par la rue des Patis au nord et la rue du 8 mai 1945 au sud. Le site comprend des arbres remarquables, une allée cavalière et un mur en pierres au nord. D'un point de vue paysager, la situation en cœur d'îlot rend le site peu visible du grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements au plus près du bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Préserver les arbres remarquables.
- Préserver le mur en pierres et l'allée cavalière.



COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Afin de conserver l'intimité des logements existants environnants, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser un niveau R+combles et 7 mètres au point le plus haut.



ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

L'accès principal se fera par la rue de la Paix, d'autres pourront se faire par la rue du 8 mai 1945 et la rue des Patis.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

L'allée cavalière, certains arbres remarquables ainsi que le mur situé au nord du site devront être intégrés au projet.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 1,4 ha.
- Nombre minimum de logements : 21 (densité de 15 logements par hectare).
- Nombre minimum de parcelles économes en espace (inférieures ou égales à 400 m²) : 6 (soit 30%).



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°3

Secteur du Parc (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'ouest du bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 3,8 hectares. Il est encadré par de l'habitat pavillonnaire.

Composé de terres agricoles, le secteur est situé entre la rue de Verdun et la rue Jules Ferry.

D'un point de vue paysager, le secteur est enclavé au sein des extensions pavillonnaires et donc peu visible du grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements au plus près des équipements scolaires.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.

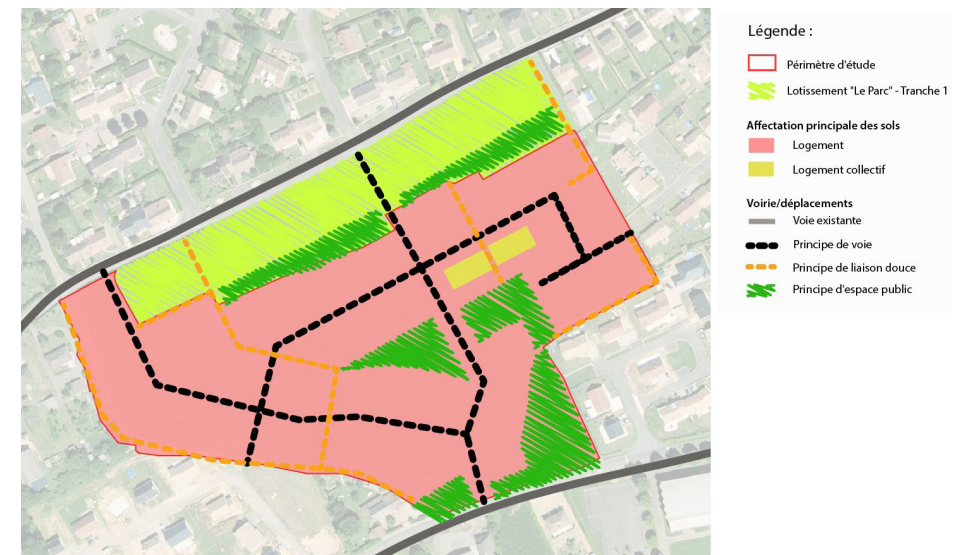
ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Un accès se fera par la rue de Verdun via la tranche 1 du lotissement «Le Parc».

Les autres accès pourront se faire par la rue de Verdun, la rue Jules Ferry et la rue du Verger.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 3,8 ha.
- Nombre minimum de logements : 69 (densité de 18 logements par hectare).
- Nombre minimum de parcelles économes en espace (inférieures ou égales à 400 m²) : 28 (soit 40%).
- Nombre minimum de logements aidés : 17 (soit 25%).



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°4

Secteur Ouest (vocation d'habitat)

DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'ouest du bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 2,4 hectares. Il est encadré par de l'habitat pavillonnaire au nord, à l'est et au sud, et par des terres agricoles à l'ouest.

Actuellement à vocation agricole, le secteur est situé entre la rue de Verdun et la rue Jules Ferry.

D'un point de vue paysager, le secteur bordé de haies bocagères est assez peu visible du grand paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements au plus près des équipements scolaires.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

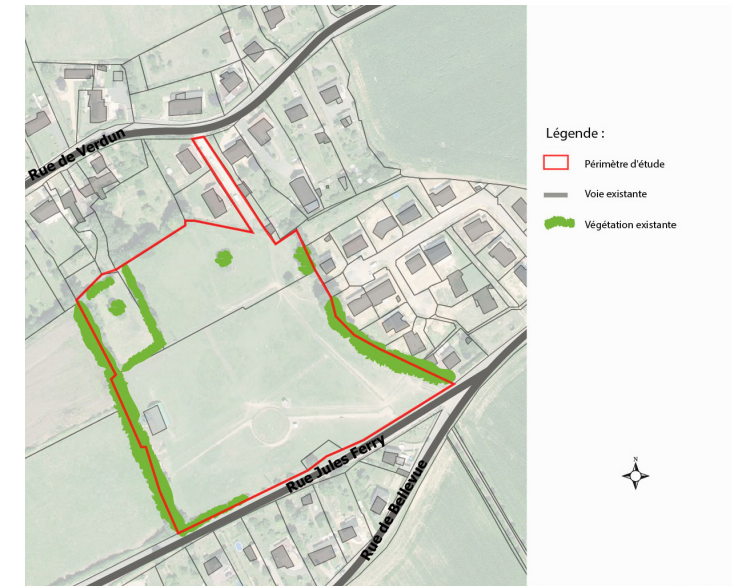
Les accès pourront se faire par la rue de Verdun et la rue des Acacias.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Le filtre bocager existant sur les limites ouest et est du site devra être renforcé. Une zone tampon paysagère, couplée d'un cheminement piéton, devra être prévue sur la limite sud du site, au contact de la RD 170.

PROGRAMMATION

- Ouverture à l'urbanisation de ce secteur après la réalisation de l'ensemble du lotissement du Parc.
- Surface de la zone constructible : 2,4 ha.
- Nombre minimum de logements : 43 (densité de 18 logements par hectare).
- Nombre minimum de parcelles économes en espace (inférieures ou égales à 400 m²) : 17 (soit 40%).
- Nombre minimum de logements aidés : 13 (soit 30%).



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°5

Secteur Prairie du Moulin (vocation économique)

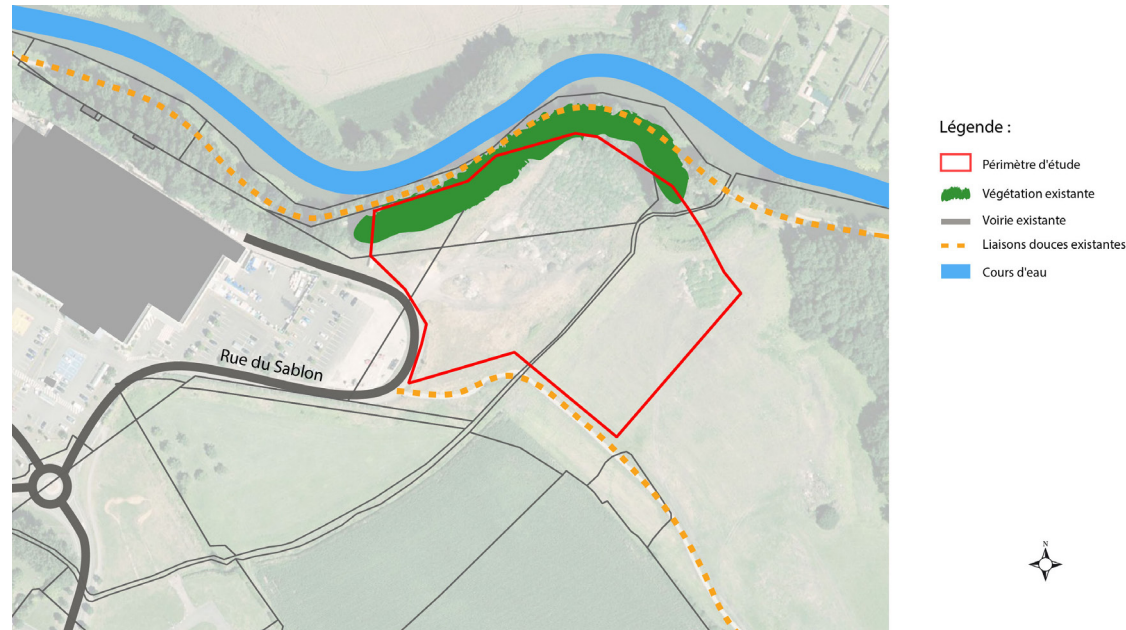
DESCRIPTION DU SITE

Situé au nord-est du bourg, dans le prolongement est de la zone commerciale de la Prairie du Moulin, ce site est essentiellement constitué de remblais. D'une superficie avoisinant 1,8 hectare, le site ne présente pas de pente significative. Il est uniquement accessible par la rue du Sablon et aucune liaison douce ne le traverse.

Du point de vue paysager, étant donné que le terrain est constitué de remblais en surélévation par rapport à la vallée de la Sarthe, l'impact potentiel sur le grand paysage est important.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Permettre l'implantation de nouvelles activités économiques dans la zone commerciale.
- Limiter l'impact paysager de l'opération.



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°5

Secteur Prairie du Moulin (vocation économique)

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

- L'accès sera dimensionné aux besoins de l'opération. Il sera réalisé par la rue du Sablon.
- Une connexion avec la liaison douce longeant le secteur au sud devra être réalisée.

STATIONNEMENT

- Pour toute création d'aire de stationnement, la mutualisation avec le stationnement des enseignes existantes devra être recherchée.
- Les aires de stationnement seront traitées de façon paysagère.
- Les aires de stationnement devront être en partie perméables.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- En aucun cas, le fronton dominant la vallée de la Sarthe ne devra servir de vitrine publicitaire.
- Un filtre paysager sera créé sur les limites est et sud du site pour limiter l'impact visuel de la zone d'activités.
- Un traitement qualitatif des talus existants est également à prévoir.
- La hauteur des nouveaux bâtiments ne devra pas dépasser celle de la grande surface commerciale existante.
- Le choix des matériaux devra permettre de faciliter l'intégration des bâtiments dans le site (bois ou autre...).



Légende :

□ Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

■ Activités économiques

Éléments à préserver

■ Haies à conserver

— Voirie existante

■ Liaisons douces à conserver

Élément à créer

■ Filtre paysager à créer



3. Échéancier d'ouverture à l'urbanisation



ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Numéro de l'OAP	Zonage au PLU	Surface (en ha)	Densité minimale	Nombre minimum de logements	Nombre minimum de logements aidés	Nombre minimum de logements économes en espace (<400m ²)	Programmation
Secteurs en densification							
OAP n°1 - Secteur centre	UB	0,4	18 logts/ha	7	0	2 (soit 30%)	1
OAP n°2 - Secteur est	UB	1,4	15 logts/ha	21	0	6 (soit 30%)	1
Secteurs en extension urbaine							
OAP n°3 - Secteur du Parc	1AUB	3,8	18,2 logts/ha	69	17 (soit 25%)	28 (soit 40%)	1
OAP n°4 - Secteur ouest	1AUB	2,4	18 logts/ha	43	13 (soit 30%)	17 (soit 40%)	2
TOTAL		8	18 logts/ha	140	30 (soit 21,4%)	52 (soit 37,9%)	





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

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIERE