

Département de la Sarthe
Commune de Saint Jean d'Assé



2Bis

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N°1

**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**



DOSSIER D'APPROBATION
Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal en date du
17 MARS 2017

P.L.U.	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
REVISION N°1	20 OCTOBRE 2014	4 JUILLET 2016	17 MARS 2017
DATE DE DERNIERE MODIFICATION : MARS 2017			

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.6
③ Prendre en compte les nuisances et les impacts sur l'environnement	p.8
④ Préserver les milieux naturels intéressants et la biodiversité	p.9
⑤ Assurer une bonne gestion de l'eau	p.9
⑥ Garantir la qualité patrimoniale et paysagère	p.10
⑦ Veiller à la qualité de vie des futurs habitants	p.11
<u>LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES</u>	p.14
1 – La zone AUh	p.15
2 - Les zone UPr	p.18

Introduction

Les orientations d'aménagement et de Programmation ont été créées par la Loi portant engagement national pour l'environnement (n° 2010-788 du 12 juillet 2010) suite au Grenelle de l'environnement. Cet article a été modifié par la LOI n°2014-1545 du 20 décembre 2014 - art. 12, puis par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Rappel législatif : les articles L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Article L151-6

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. 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 relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° 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 ;
- 2° 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 ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° 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.

Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article [R. 151-19](#).

Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

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 Jean d'Assé.

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 principes d'aménagement par secteur sont représentés sur des schémas qui ont pour objet d'indiquer des principes d'aménagement 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 mise en œuvre 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 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 pas d'échéance précise de 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 de Saint Jean d'Assé.

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, 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 aménageurs devront associer le plus en amont possible le service ADS du Pays du Mans pour accompagner la réalisation des projets, notamment lorsqu'ils dépassent 5 000 m² de surface de planchers.

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

➤ 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, de diversifier les types d'habitat et les modes d'occupation avec par exemple l'insertion de logements locatifs, de favoriser des logements financièrement accessibles, permettant une consommation réduite en énergie, et donc des charges réduites, sur le long terme,....

Produire des logements aidés peut permettre de faciliter les parcours résidentiel, de proposer une offre aux populations vieillissantes et à mobilité réduite et de prendre en compte les besoins de populations spécifiques.

Rappelons que le parc de logements aidés recouvre à la fois

- Le parc locatif social, qui 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)).

- **et le secteur de l'accession sociale** : toute résidence principale acquise grâce à un dispositif d'aides soumis à condition de ressources.

Il y a sur Saint Jean d'Assé 17 logements sociaux. Ces logements locatifs sociaux représentent 2,8 % du parc de résidences principales et 15 % du parc locatif.

➤ Prévoir une densité importante des opérations d'habitat :

La densité minimale imposée est de 15 logements à l'hectare en zone 1AUh.

Ce nombre de logements à l'hectare devra être optimisé pour chacune des zones d'habitat future afin d'économiser le plus possible les surfaces potentiellement constructibles autour 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.

Pour les opérations de logements de plus de 5 000 m² de surface de plancher, le SCOT prescrit un pourcentage minimum de 20 % de logements économes en espace.

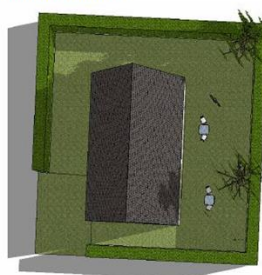
En matière de logements économes en espace, on entend ainsi par exemple :

- le logement individuel dense (parcelle ≤ 400 m²),
- le logement intermédiaire (entre maison et 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:

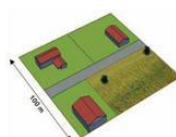
Espace utile réduit (présence d'espaces résiduels)...et à l'ombre
Zones d'intimités réduites (covisibilité)
Paysage perçu depuis espace public = haies et clôtures
Déperdition énergétique sur 4 façades
... *quelque soit la taille* de parcelle



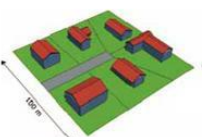
Tailles de parcelles égales

Constructions mitoyennes sur parcelles en lanière:

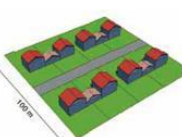
Linéaire de voie publique et de réseaux diminué
Meilleure performance énergétique du bâti mitoyen
Espace public plus qualitatif
... *y compris sur parcelles de « petite » taille*



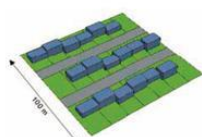
Habitat individuel isolé



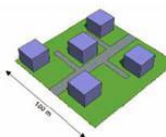
Habitat individuel avec procédure (lotissement)



Habitat individuel groupé



Habitat individuel en bande



Petit collectif



Exemples de logements intermédiaires

Un équilibre devra être trouvé pour à la fois augmenter la densité tout en continuant à répondre à la demande de logements sur Saint Jean d'Assé. 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

- Réduire les déplacements automobiles individuels

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

Une hiérarchisation claire des voies est également nécessaire en zone d'activités.

Des voies partagées (multi-usages) peuvent permettre de réduire la largeur de voirie et la vitesse des véhicules et entraînent 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-ville, les équipements publics, les services et les zones d'activités...)

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

- 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.**

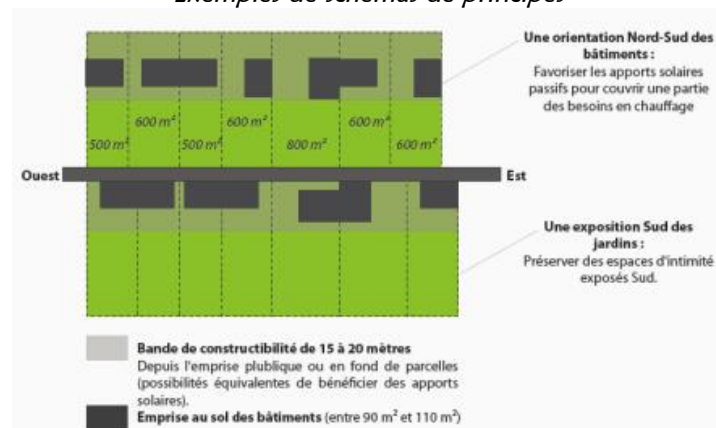
La trame viaire et le découpage parcellaire devront assurer un bon rapport « linéaire de voie / nombre de logements desservis » dans une optique d'économie et de rentabilisation des réseaux. Pour cela, il faudra privilégier des parcelles en lanière avec un linéaire de contact avec l'emprise public le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

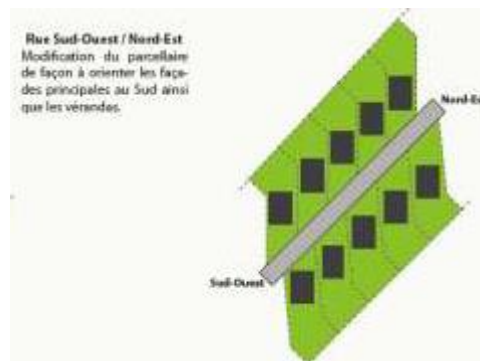
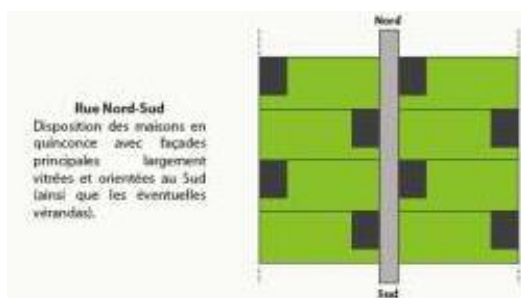
➤ **Permettre aux constructeurs une utilisation optimale de l'énergie solaire** (orientation maximale des parcelles Nord-Sud et implantation souple des constructions sur les terrains, prise en compte des conditions d'ensoleillement, des vents dominants, des ombres portées à l'intérieur de l'opération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

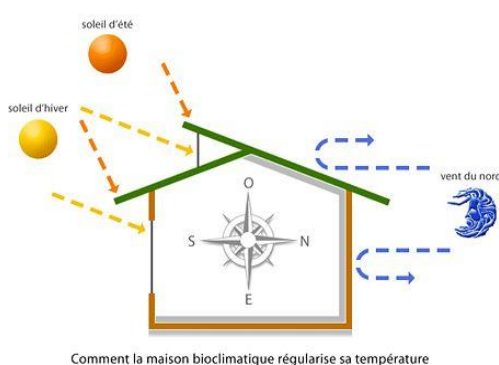
Exemples de schémas de principes





Afin d'optimiser le rendement des panneaux solaires (thermique ou photovoltaïque) :

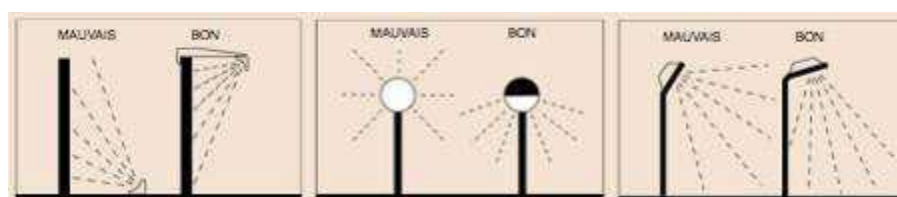
- L'orientation du faitage devra être majoritairement (plus de 1/2 du linéaire de faitage) Est/Ouest (+ ou - 10°)
- Dans le cas d'une toiture à 2 pans, chaque pan de toit sera incliné entre 30° et 40° (les toitures plates sont autorisées)



➤ 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, l'éclairage sera 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, et l'espacement des candélabres sera maximisé pour limiter le nombre de point lumineux (tout en respectant la réglementation en vigueur).



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

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, industrielles 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....)

➤ **Dans les zones d'activités**, préconiser une implantation des activités les plus nuisantes la plus éloignée possible des zones d'habitat les plus densément peuplées...

- 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 à la faune, 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 à l'intérêt très limité.



⑤ Assurer une bonne gestion de l'eau

- Limiter la consommation d'eau potable

➤ 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 (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, lorsque la nature du terrain 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 raccorder également au maximum les zones d'activités

Vérifier en amont l'adaptation et la capacité résiduelle du réseau existant.

Demander si nécessaire un pré-traitement des eaux utilisées par les activités, avant rejet dans le réseau collectif.

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



© 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, et toutes 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 une attente et puisse satisfaire aux besoins et au bien-être de ses futurs occupants 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 activités) et avec les espaces naturels environnants

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

Limitier 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

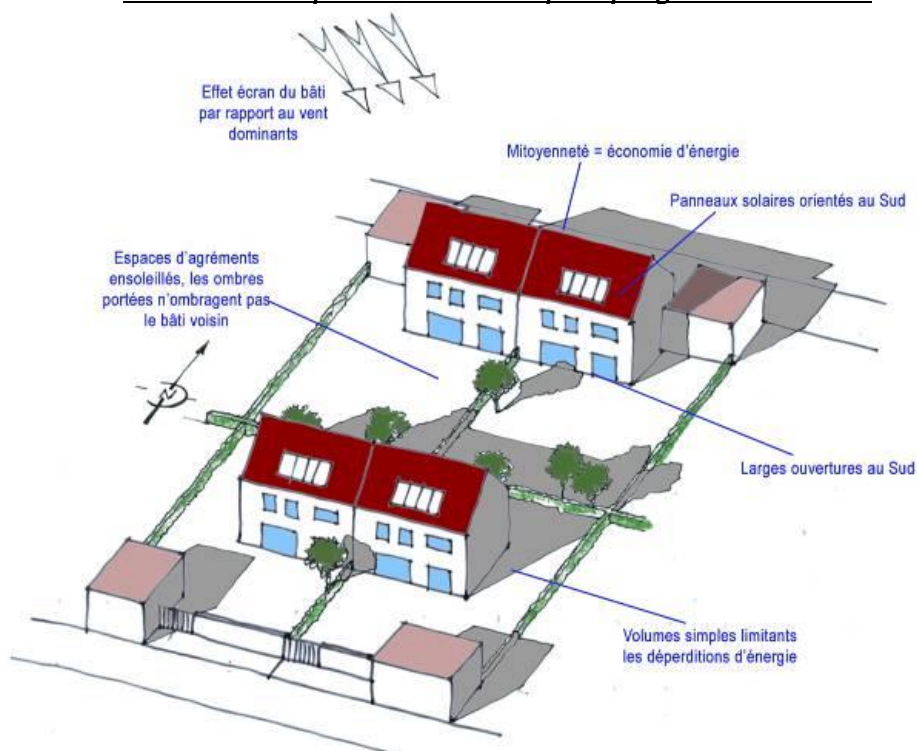
Tout en gardant à l'esprit les impératifs du ②

➤ Adapter les caractéristiques des accès et voiries à leurs usages multiples futurs en visant la sécurité et la fluidité des trafics

➤ 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

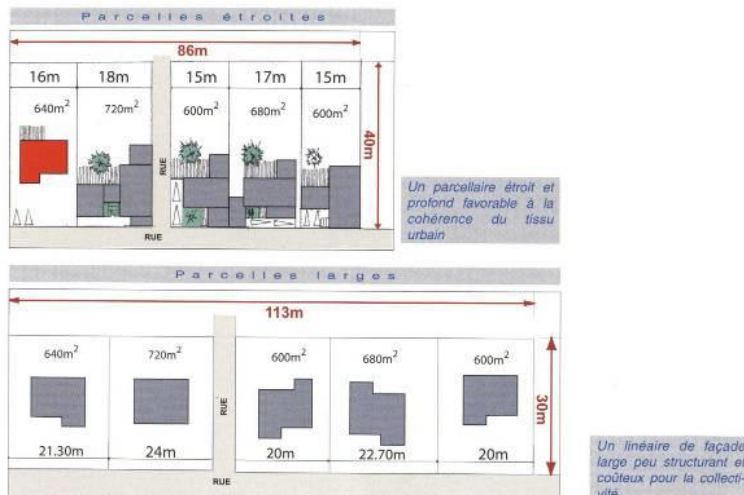
POUR UN PARCELLAIRE SUPPORT D'UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT

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.

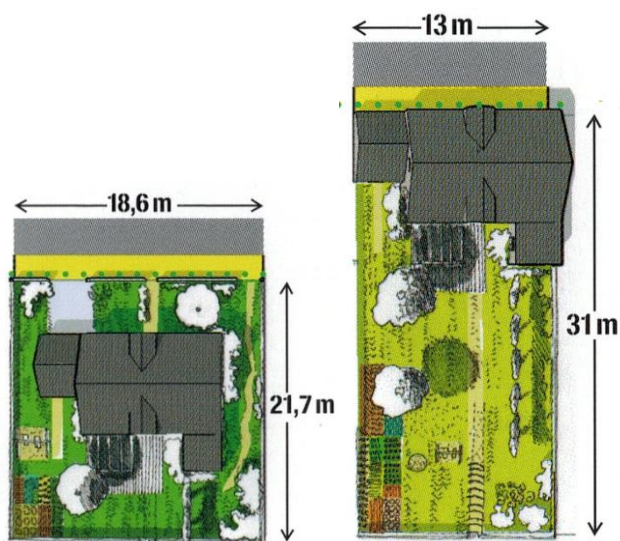


Source : CAUE du Morbihan

Autres illustrations du même type issues des fiches « habiter autrement », du CAUE Mayenne :



À l'échelle de la parcelle :



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

Les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement :

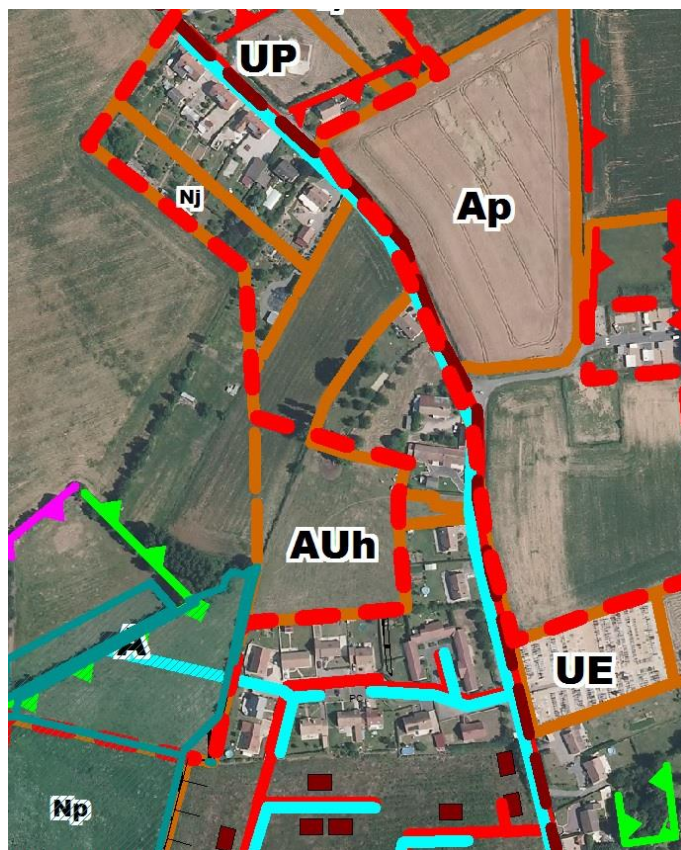
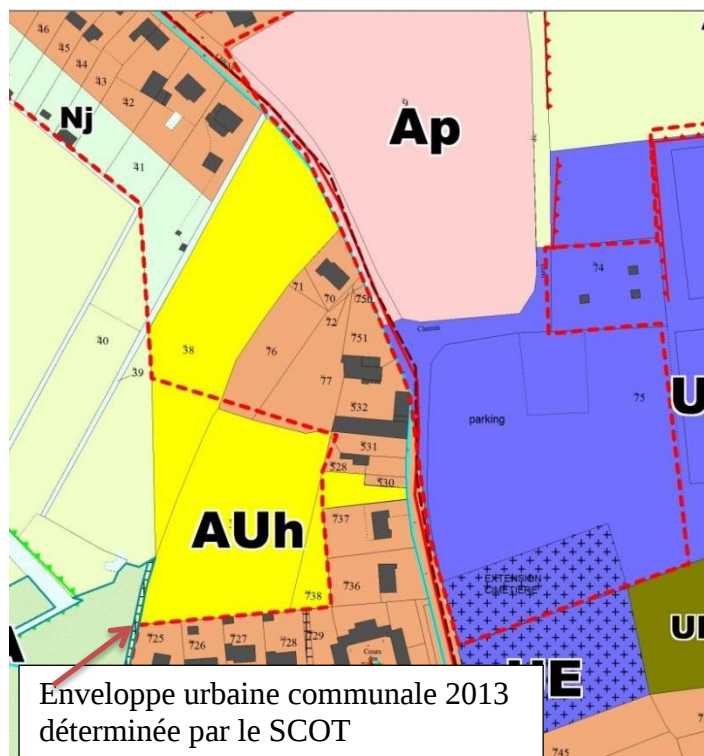
- La commune de Saint Jean d'Assé a souhaité dans son PLU révisé mettre en place 1 zone AUh, zone à urbaniser pour l'habitat et des secteurs UPr, secteurs urbains périphériques de revitalisation urbaine.
- La commune a souhaité mettre en place des OAP sur la zone AUh : 1,5 hectares environ sont concernés au total par le zonage AUh sur la commune
- Les OAP sur les secteurs UPr se contenteront d'imposer le nombre minimum de logements à construire par secteur UPr afin d'éviter du gaspillage de terrain dans ces dents creuses.
- Localisation des zones soumises aux orientations d'aménagement et de programmation.



① La zone AUh au Nord du bourg

Présentation de la zone

Cette zone AUh est en partie une dent creuse située en bordure de la rue du Chêne entre 2 groupes de constructions. Elle est actuellement utilisée par l'agriculture et déclarée à la PAC 2012. Elle a une superficie de 1,5 hectare.



Cette zone bénéficie d'atouts intéressants :

- localisation en périphérie immédiate des zones déjà bâties du bourg (à moins de 200 m des équipements sportifs, à moins de 400 m des commerces et services, de la Mairie ou de l'église et à moins d'1 km de l'école),
- l'absence de zone humide confirmée par un bureau d'études spécialisé

Les contraintes principales du site sont les suivantes :

- un potentiel agricole: les terrains sont déclarés à la PAC 2012
- la forme de la zone est complexe
- le débouché sur la rue du chêne nécessitera des aménagements spécifiques de sécurité

Les enjeux et objectifs généraux

Il s'agit d'accueillir de nouveaux habitants dans la continuité des quartiers d'habitation déjà existants, à proximité du centre-bourg, 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 sécurité de l'accès et la transition avec l'espace naturel voisin seront des enjeux importants du futur aménagement.

Les habitations devront se raccorder au réseau d'assainissement collectif présent dans le lotissement de la Bretonnière. Une pompe de refoulement sera sans doute nécessaire.

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 ne devrait pas poser de problème particulier, des canalisations d'un diamètre suffisant desservant le bourg.

Les orientations générales s'appliquent.

Les orientations spécifiques d'aménagement sont les suivantes:

- Programmation

Ce lotissement ne pourra être aménagé que lorsque la commune aura réalisé sa nouvelle station d'épuration (vers 2020) et les équipements de sécurité routière et qu'il ne restera plus que 10 lots à vendre dans les deux lotissements en cours, les Sorbiers et La Bretonnière (sur les 50 disponibles en 2016 lors de l'étude du PLU).

- Densité et formes urbaines :

Cette zone devra avoir une densité d'au moins 15 logements à l'hectare et donc accueillir au moins 24 logements. Pour les opérations de logements de plus de 5 000 m² de surface de plancher, le SCOT prescrit un pourcentage minimum de 20 % de logements économes en espace.

- Typologie des logements

Il est imposé un minimum de 5 logements aidés dans cette zone AUh.

- L'organisation viaire

La voie de desserte de l'opération devra déboucher au Nord et à l'Est sur la rue du chêne. Le schéma de voirie devra être étudié afin de permettre la densification des fonds de parcelles 76 et 77 pour éviter une sortie supplémentaire sur la rue du chêne

- L'intégration paysagère

Il faudra intégrer l'aménagement d'une haie paysagère en frange Ouest avec l'espace agricole.

- L'orientation des logements

Etant donnée l'orientation Nord-Sud de cette zone AUh, au moins 50 % des constructions devront être orientées Nord – Sud , ce qui favorisera l'utilisation de l'énergie solaire.

- Gestion des déchets

La collecte se fera en porte à porte.

– stationnement visiteur

Les places de stationnement pour les visiteurs pourront être réalisées en poche de stationnement ou le long de la voie. Il faudra prévoir un nombre suffisant de places visiteurs.

- Les liaisons douces

A l'intérieur de l'opération, la voirie sera partagée et il n'y aura donc pas de trottoir.

L'opération devra être raccordée aux cheminements piétonniers prévus pour relier tout ce secteur au centre bourg et pour lesquels la commune a mis en place des emplacements réservés.

- Les eaux pluviales

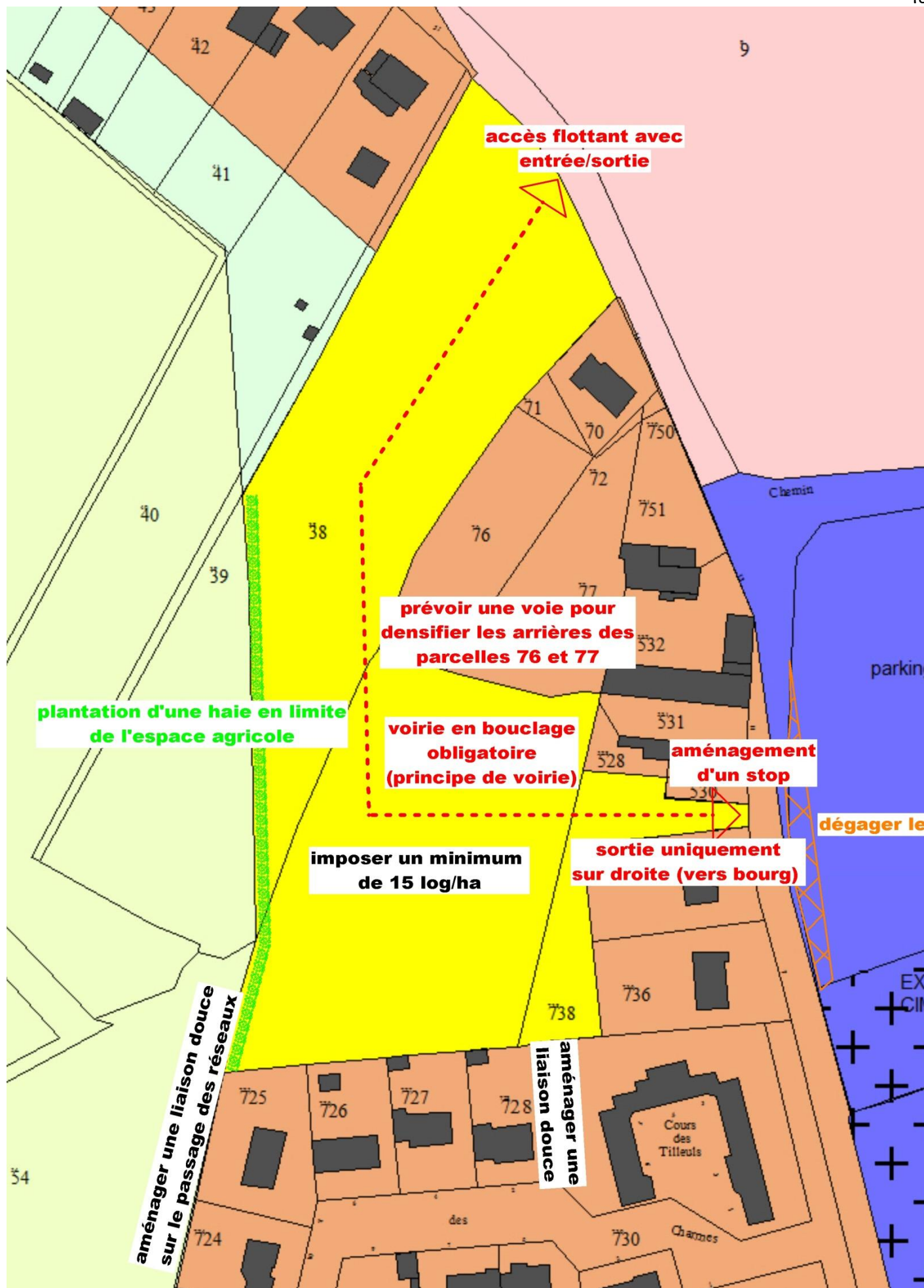
Les eaux pluviales de la voirie seront dirigées vers le réseau collectif existant.

Il sera demandé aux acquéreurs de lots de gérer au maximum les eaux pluviales de toiture et de terrasse sur leur terrain (infiltration, cuve enterrée..).

- Les espaces verts

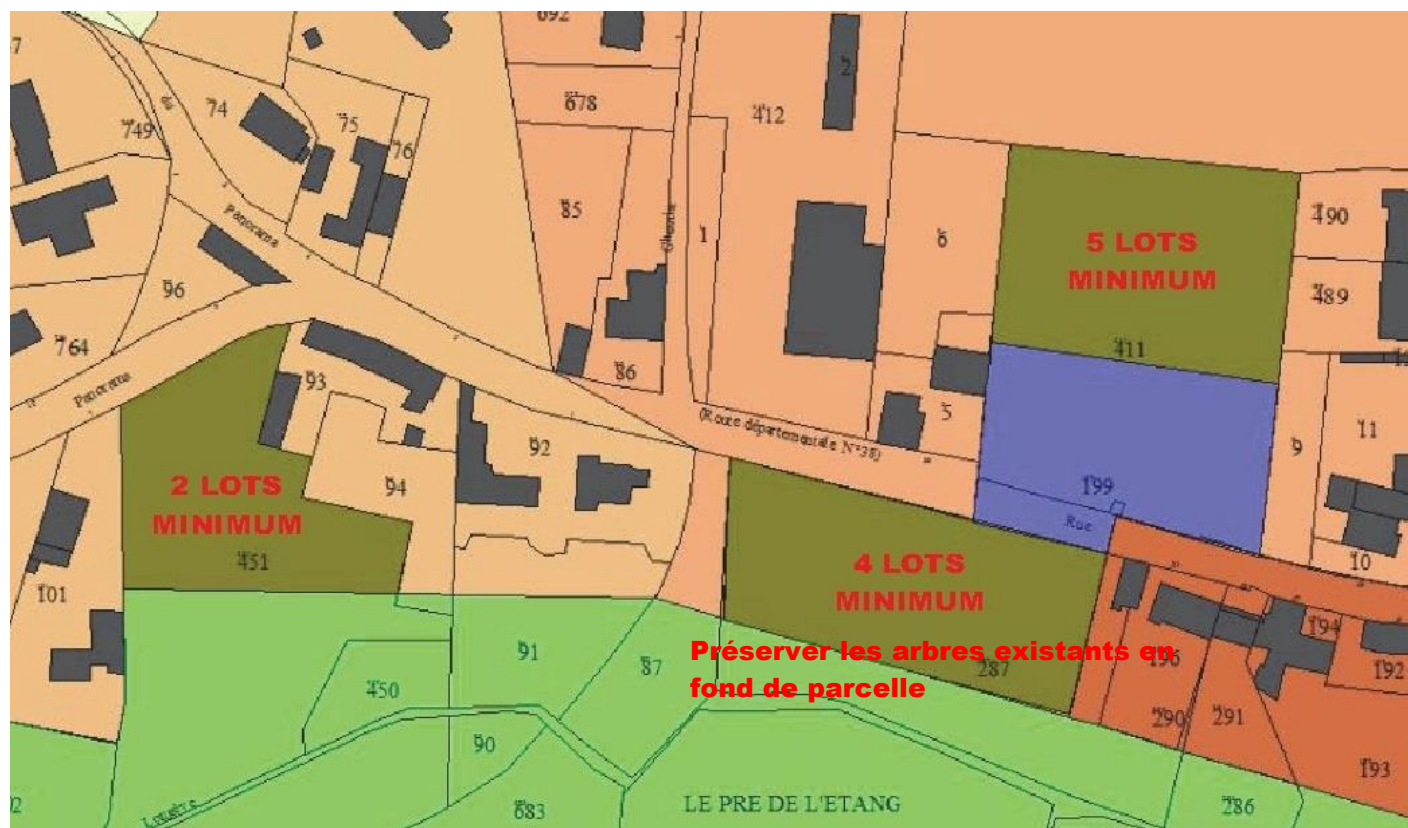
Il doit être réalisé des espaces communs non imperméabilisés (chemins piétonniers bordés ou non de haies, places de rencontre, aires de jeux, bassins de rétention paysagés accessibles au public, jardin public...) ayant une superficie d'au moins 30 m² par habitation

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.



② Les secteurs UPr

Il faudra réaliser au moins le nombre de logements fixé ci-dessous pour chaque secteur UPr et respecter les consignes portées sur les plans.



Sur la parcelle 287, il faudra réaliser au moins 4 logements et préserver les arbres existants situés en fond de parcellaire. IL faudra également garder le bâti proche de la rue avec façade ou pignon sur rue dans le prolongement du tissu urbain existant,



Sur la parcelle 754 il faudra réaliser au moins 4 logements et prévoir une haie paysagère au nord comme transition avec le secteur d'équipements.





Sur les parcelles 257, 253, 115, il faudra prévoir, si elle n'existe pas déjà, une haie paysagère au sud comme transition avec l'espace naturel ou agricole et un bâti en continuité du tissu urbain existant.

ECHEANCIER PREVISIONNEL

Nom du secteur	Zonage	Surface Extension ou Renouvellement Urbain	Nombre de logements minimum	Nombre de logements économes en espace minimum	Nombre minimum de logements aidés	Programmation
Parcelle 451	UPr	RU	2		0	1
Parcelle 287	UPr	RU	4		0	1
Parcelle 411	UPr	RU	5		0	1
Parcelle 754	UPr	RU	2		0	1
Parcelles 90a et b	UPr	RU	4		0	1
Parcelles 472 à 474 et 349 + 433	UPr	RU	5		0	1
Parcelle 257	UPr	RU	2		0	1
Parcelle 253	UPr	RU	2		0	1
Parcelles 50 et 44	UPr	RU	2		0	
Parcelle 115	UPr	RU	2		0	1
Nord du bourg	AUh	Ext 0.9 ha RU 0.6 ha	24	5	5	2 - Après la STEP
Total			54	5	5	