

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

COMMUNE DE **BALLOTS**



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

3

**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**



Elaboration du P.L.U. prescrite le 14 décembre 2009

P.L.U. arrêté le 18 décembre 2014

P.L.U. mis à l'enquête publique le 21 septembre 2015

P.L.U. approuvé le 7 janvier 2016

Modification simplifiée n°2 approuvée le 13 janvier 2022



Table des matières

Préambule	3
L'AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) et le développement des OAP	4
La programmation de l'habitat des OAP	9
Les OAP en secteur de centre bourg	10
Secteur de "La Closeraie"	11
Secteur 1AUh de "la Mairie"	13
Secteur de " l'EHPAD"	15
Secteur 1AUh de " la CAM"	17
Secteur 2AUh de «La Forêt».....	19
Secteur « du Bois »	21
Secteur 1AUe d'extension des activités	23

Préambule

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

(Extrait de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme)

En cohérence avec les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les actions et orientations ainsi édictées se superposent avec les règles édictées au règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs.

Cette partie a pour finalité d'explicitier les orientations définies sur l'ensemble des secteurs constructibles à court, moyen et long termes, à vocation d'habitat, sur la commune de BALLOTS.

L'AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) et le développement des OAP

Les OAP sont développées sur les zones U et les zones AU qui suscitent un intérêt en terme de qualité environnementale (paysagère, biodiversité...) urbaine et de programmation (mixité sociale et diversité des opérateurs).

Les OAP sont impératives, notamment sur les zones urbaines « U », de nature à faire l'objet d'une vente ou d'une construction indépendamment de toute intervention de la commune (absence de préemption si opération réalisée par le propriétaire) et donc de toutes contraintes supplémentaires aux règles d'urbanisme de la zone concernée.

Ces mesures sont à destination des propriétaires privés et des aménageurs privés ou publics d'opération d'ensemble et notamment aux programmeurs urbains et concepteurs du plan de composition du quartier.

RAPPEL SUR LA NOTION DE DENSITE

La densité d'un secteur comprend les surfaces commercialisables (parcelles et ilots) et les emprises des espaces publics destinés aux dessertes, places ou placettes publiques, zones de gestion des eaux pluviales, etc. Les espaces naturels protégés d'emprise importante tels que boisements, zones humides sont exclus du calcul de la densité.

Remarque : il est rappelé que pour une même densité (par exemple 17 logements/ha) , la présence de logements groupés (densité proche de 35 logements/ha, petites parcelles entre 200 et 250 m²) permet un desserrement de la taille des lots libres donc des parcelles plus grandes pour le reste de l'opération, tout en favorisant la mixité sociale et des modes d'habiter ou des formes urbaines.

Chaque secteur pourra définir :

✓ **La programmation**

La programmation sera exprimée par une densité moyenne en nombre de logements à l'hectare, conforme au PADD (soit une moyenne globale pour l'ensemble des OAP de 17 logt/ha), et une répartition du type de programmes souhaitables exprimée sur les documents graphiques par le sigle LL (pour lots libres) et LG pour (logements groupés). Ces derniers peuvent recouvrir différentes formes de programmes (accession sociale - de petites parcelles ou de logements neufs, locatif social...). Des mixités fonctionnelles peuvent être envisagées : (mixité habitat, commerce, équipement...)

La traduction graphique des OAP fait apparaître pour certains sites, une tache de couleur violet pour illustrer la localisation privilégiée de ces secteurs de logements groupés dont les parcelles sont de taille plus réduites et les espaces privés plus contraints. Aussi, bien qu'indicative, cette localisation privilégie le plus souvent une proximité avec des espaces "de respiration urbaine", de traitement plus naturel associé à la détente, la rencontre ou les jeux (enfants).

Le dimensionnement de ces opérations est donc indicatif et leur programme n'est pas arrêté, il devra être précisé par le maître d'ouvrage, en concertation avec la collectivité.

✓ **L'intégration urbaine**

Pour marquer une façade urbaine sur rue, des continuités urbaines de logements en bande pourront être précisées sur l'OAP, sous la forme d'une ligne d'accroche sur l'espace public ou une implantation de la façade rue de la construction dans une bande de 0 à 3 m (recul limité pour améliorer la qualité de vie, la protection sonore ou visuelle).

✓ **La qualité des espaces extérieurs publics et privés et leur confort climatique:**

Il faudra veiller à la qualité des espaces publics et leur confort climatique extérieur (vent et ensoleillement) afin de favoriser la rencontre entre les usagers et les habitants du quartier.

Les espaces publics de centralité veilleront à associer, une poche de stationnements des visiteurs, un espace public de voisinage agréable, son accroche sur au moins une liaison douce du quartier, favorisant notamment les rencontres dans le quartier et liens au centre bourg.

Gestion de l'intimité et des vis à vis.

Dans le cas où un vis à vis entre les habitations existantes et le nouveau programme engendrerait une perte d'intimité pour les résidents, le plan de composition devra respecter une bande inconstructible avec un recul de 5m (voire 8 ou 10m à confirmer) représentée au document graphique.

✓ **Le paysage et la biodiversité**

Tout capital végétal (particulièrement les arbres remarquables) répertorié sur le document graphique d'une OAP devra être préservé locale.

Toutefois, ce capital végétal (arbres de hautes tiges bois et futaies...) nécessitera d'être évalué sur sa qualité sanitaire, avant de faire l'objet d'une mesure de protection et de valorisation. Suivant sa qualité, il pourra même être classé en espaces public dans le plan de composition du quartier, (pour en éviter l'abattage à terme par le propriétaire privé qui en aurait la propriété)

Il s'agit aussi de préserver la biodiversité existante, en protégeant si nécessaire les combinaisons : haies, talus, fossés, ruisseau.

Les continuités paysagères devront être préservées voire renforcées pour favoriser le développement de la biodiversité.

Des cônes de vues permettant de dégager une fenêtre visuelle sur le lointain ou un repère urbain (clocher d'église...) pourront être ménagés. Aucune construction ni végétation de haute tige ne devra s'y ériger.

✓ **La gestion des eaux pluviales**

La gestion naturelle des eaux pluviales sera favorisée au maximum notamment par un cheminement en surface afin de retrouver le cycle naturel de l'eau (évaporation, percolation...).

Autant que la perméabilité des sols le permettra, le dispositif des noues à ciel ouvert (engazonnées ou empierrées) devra être mis en œuvre, notamment en accompagnement latérale des voies situées sur une même ligne altimétrique. Les bassins de rétention seront paysagers (non bâchés) et aux pentes douces engazonnées, ne nécessitant pas de grillage de protection et situés bien sûre en partie basse du secteur, afin d'éviter tout dispositif de relèvement.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales, il pourra être imposé un taux maximum de surface imperméabilisée. (15% de la surface de la parcelle hors emprise construite de l'habitation).

✓ **Les déplacements, la place de la voiture et le stationnement.**

Les accès au quartier (simple ou double sens) seront précisés au document graphique des OAP. Certains linéaires de voies seront interdits d'accès pour raison de sécurité ou visibilité insuffisante.

■ **La voie de desserte principale**

Son tracé reste indicatif et sera arrêté en fonction du plan de composition général. Le gabarit de la chaussée doit supporter un trafic en double sens, sans excéder 5.5m (sauf exception). L'emprise globale intégrera une liaison douce

■ **Les liaisons douces** devront être clairement indiquées dans le projet. Elles seront soit en site propre, soit en accompagnement des voies projetées. Certains tracés, non figés, mais nécessaires dans leur destination, sont indiqués sur le schéma. Par exemple en liaison entre

l'espace public de centralité et le maillage de liaison douce du quartier et des abords du site de projet.

Les liaisons douces devront constituer un maillage permettant de relier le quartier au centre bourg et aux quartiers voisins. Elles devront présenter un caractère de fonctionnalité, d'agrément, confort climatique et de sécurité (notamment nocturne), éclairé de manière satisfaisante tout en étant économe en énergie (déclenchement au mouvement, temporisation, éclairage à Leds...). La localisation sur l'OAP des espaces publics de centralité restera indicative.

Le stationnement public (notamment destiné aux visiteurs) sera réalisé sous la forme de poches de stationnements mutualisés, éloignées de 50 à 70 m des habitations. Le stationnement linéaire le long des voies devra être réduit au maximum (25% maximum du nombre total des stationnements publics de l'opération) et dans la mesure où le stationnement mutualisé ne serait pas possible. Il s'agit de sécuriser les voies de desserte pour mieux pacifier le quartier pour les habitants.

✓ **La gestion des déchets**

Des sites de regroupements des conteneurs à déchets pourront être demandés et localisés en frange des voies primaires des opérations d'ensemble à l'écart des habitations. La collecte regroupée évite le passage et la giration des poids lourds sur les chaussées plus étroites réduisant aussi les nuisances sonores dans le quartier. Ils devront être protégés d'un écran visuel permettant d'éviter le renversement des containers par le vent, voire couvert pour éviter les surchauffes d'été et les nuisances olfactives.

✓ **Les mesures favorables à une faible consommation énergétique et une qualité de vie dans le logement**

Le principe d'accès nord aux parcelles devra être privilégié (autant que le plan de composition le permettra) pour favoriser une implantation des constructions au nord de la parcelle et favoriser un meilleur ensoleillement sud des jardins privés.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le plan de composition devra anticiper un droit au soleil pour chaque habitation par l'implantation judicieuse des constructions par rapport à la course du soleil avec l'objectif d'optimiser l'ensoleillement solaire passif des constructions et des pièces de vie. une simulation solaire pourra être exigée par le maître d'ouvrage de l'opération d'ensemble pour optimiser la compacité urbaine et préciser les hauteurs souhaitables des constructions pour garantir un droit au soleil pour chaque habitation, voire préserver une durée minimum d'ensoleillement de 2h00 par jour, en toute saison. devra être (mesure à préciser par le maître d'ouvrage, en concertation avec la collectivité).

Pour cela, il est recommandé que l'axe majeur de la construction, ou des pièces de vie de l'habitation, permette une exposition solaire suffisante par une implantation dans un quart (Sud Est - Sud, ou Sud-Ouest). ces orientations pourront être précisés si nécessaire sur le plan réglementaire des opérations d'aménagement.

Certaines opérations exemplaires pourront exiger ou suggérer un pourcentage de constructions dépassant la réglementation RT 2012 en vigueur (par exemple: un objectif de 15KW/h/m²/an, voire de BEPOS - bâtiment à énergie positive)

(Mesure à préciser si nécessaire, par le maître d'ouvrage, en concertation avec la collectivité)

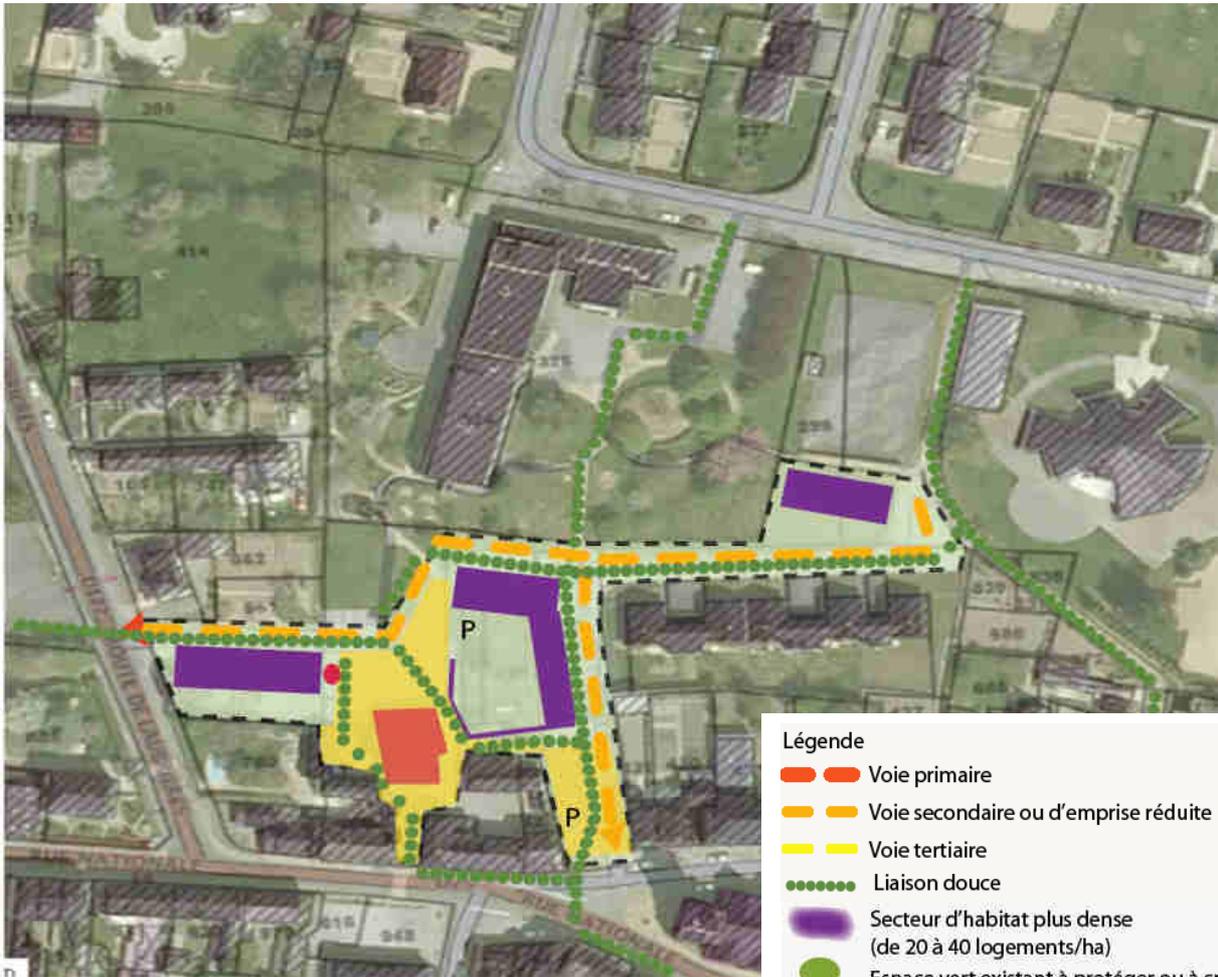
La programmation de l'habitat des OAP

Secteurs d'habitat futur	Surface	Densité minimale par opération	Nombre de logements minimum	Part minimum de logements collectifs et/ou individuels groupés dans l'opération
Secteur de la Closeraie Zones UA/UB	5000 m ²	30 logements / ha	15	20%
Secteur de l'EHPAD Zone UB	1500 m ² (habitat social)	Pas de densité pour les logements sociaux	-	-
	2000 m ² (espace privé)	15 logements / ha	3	100%
Secteur du Bois Zone UB	5400 m ²	13 logements / ha	7	-
Secteur 1AUh de la Mairie	3,4 ha	17 logements / ha	58	5%
Secteur 1AUh de la CAM	1,2 ha	17 logements / ha	20	5%
Secteur 2AUh de la Forêt	1,3 ha	15 logements / ha (présence d'une zone humide)	20	5%
TOTAL	7,1 hectares (hors EHPAD)	Soit densité moyenne minimale de 17 logements/ha	123 logements	11 logements

Les OAP en secteur de centre bourg.

Les zones UA et UB présentent un caractère de centralité (proximité immédiate des équipements de centre bourg permettant des modes de déplacements doux) qui les destinent à une compacité urbaine supérieure (loger plus et mieux) et une diversité sociale et culturelle des habitants, par une conception d'ensemble du programme de l'opération.

Secteur de "La Closeraie"



5000 m² - logts groupé
30 logt/ha : 15 logts

Légende

-  Voie primaire
-  Voie secondaire ou d'emprise réduite
-  Voie tertiaire
-  Liaison douce
-  Secteur d'habitat plus dense (de 20 à 40 logements/ha)
-  Espace vert existant à protéger ou à créer
-  Espaces public de centralité à aménager
-  bâtiment publics ou équipement
-  Limite de zonage

INTRODUCTION AU QUARTIER

Ce secteur situé en cœur de bourg intègre ou borde déjà des équipements et opérations publiques :

- le centre de secours appelé à être déplacé.
- les logements locatifs de l'impasse de la Closeraie

LA PROGRAMMATION DES LOGEMENTS

Il s'agit là de prolonger cette mixité d'équipements et de logements accessibles aux plus fragiles (personnes âgées, jeunes ménages ...) par un programme de logements groupés aidés (zone identifiée en violet sur le schéma), de densité correspondant aux actuels programmes de l'impasse de la Closeraie, soit 30 logements par hectare

LES EQUIPEMENTS

Le centre de secours sera déplacé, mais le local actuel sera conservé en vue d'une occupation publique non encore définie.

Le puits sera conservé.

DEPLACEMENTS ET TRAME VIAIRE

Une liaison à faible gabarit reliera la route de Laubrières à la place de l'église.

Une emprise de stationnement sera ménagée en accroche sur la place de l'église

■ Les liaisons douces

Elles devront constituer un maillage permettant de relier le secteur OAP de la Mairie, ce quartier et le centre bourg, notamment l'école publique.

LES AUTRES CARACTERISTIQUES DU PROJET

■ Les espaces publics

Un espace public de voisinage et de rencontre sera aménagé aux abords de l'équipement.

Secteur 1AUh de "la Mairie"



34 000 m² - LA + LL
17 logt/ha : 58 logts

LL + LA Lots libres + logement Aidé

INTRODUCTION AU QUARTIER

Le secteur de "la mairie " représente l'opportunité foncière de l'enveloppe du bourg la plus importante en superficie et la plus proche des équipements. Sa programmation pourra faire l'objet d'un échelonnement dans le temps et un phasage en plusieurs tranches, pour permettre une gestion appropriée des équipements et une bonne insertion culturelle et sociale de ces nouvelles populations dans le temps d'application du PLU.

PROGRAMMATION

La superficie de l'opération de 34 000 m², soit 3,4 hectares, permettra la réalisation d'un minimum de 58 logements. Aussi, afin de favoriser une diversité de l'offre foncière (taille et coût des parcelles) et des modes d'habiter, un programme de logements groupés aidés (zone identifiée en violet sur le schéma), plus dense (entre 30 à 40 logements par hectare) aura vocation à recevoir un habitat locatif public ou

privé, accession sociale, sous la forme d'opérations groupées ou de lots individuels denses, proposés par un opérateur.

La localisation proposée situe ce programme à proximité des équipements et d'une liaison douce conduisant à l'école et à la mairie, sur laquelle devra s'appuyer un espace public de qualité qui profitera de la proximité de l'espace boisé protégé de la parcelle située au sud.

✓ *Objectif de mixité de logements :*

Accession libre - Locatif social ou privé - Accession sociale

LA TRAME VIAIRE

■ La voie principale

Cette voie prendra son origine au nord en face de la voie d'accès au lotissement de la Barrière pour créer une intersection lisible et sécurisée, et s'achèvera en limite sud au droit de l'emplacement réservé devant permettre ultérieurement sa connexion avec la route de la Roé.

Une section de voie restera en attente de connexion éventuelle à la parcelle N° 82

■ La voie secondaire

Son accès devra s'effectuer en face de la voie d'accès à la propriété de la Barrière.

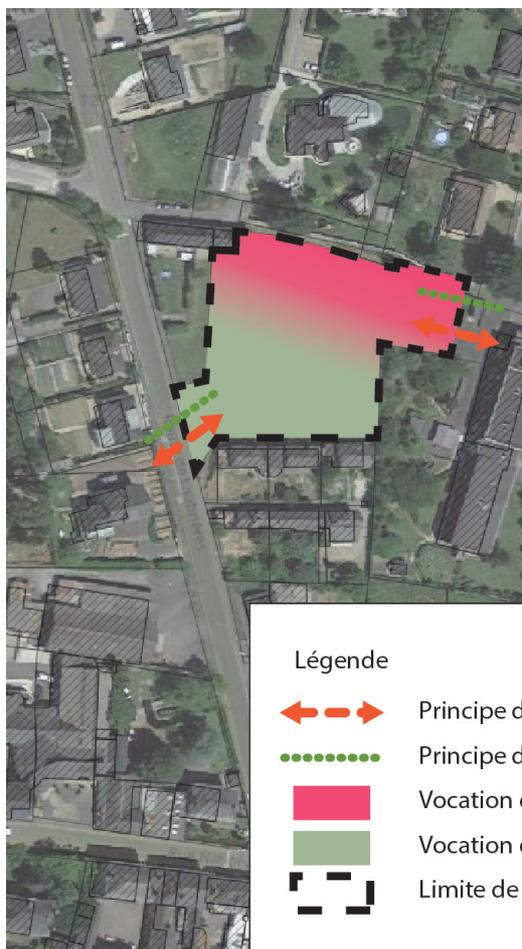
■ Les liaisons douces

Elles devront constituer sur le quartier un maillage permettant de relier la propriété de la Barrière le lotissement de la Barrière et le quartier au centre bourg

LES ESPACES PUBLICS ET LES ESPACES VERTS OU NATURELS

- Pour éviter les vis à vis entre les parcelles sud du quartier et l'entreprise et son aire de stationnement, une bande inconstructible et paysagée avec un recul minimum de 10m sera aménagée. De même en limite Ouest, un dispositif semblable devra permettre un filtrage visuel entre le secteur habité et l'espace rural agricole. Sur l'ensemble de ce linéaire, un chemin piéton de type chemin creux bordé d'arbres pourrait se substituer à cette emprise inconstructible.

Secteur de " l'EHPAD"



Logements sociaux : 1500 m² - densité suivant programme

Secteur privé : 2000 m² - densité 15 logt/ha

INTRODUCTION AU QUARTIER

Ce site de projet situé à proximité de l'équipement EHPAD réservera une emprise de 1500 m² pour la création de logements sociaux.

Le reste de l'emprise de projet sera destiné à un programme privé de lots libre

LA PROGRAMMATION DES LOGEMENTS

Le programme de logements sociaux sera défini suivant les besoins sans aucune contrainte programmatique. Des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite pourront être réalisés.

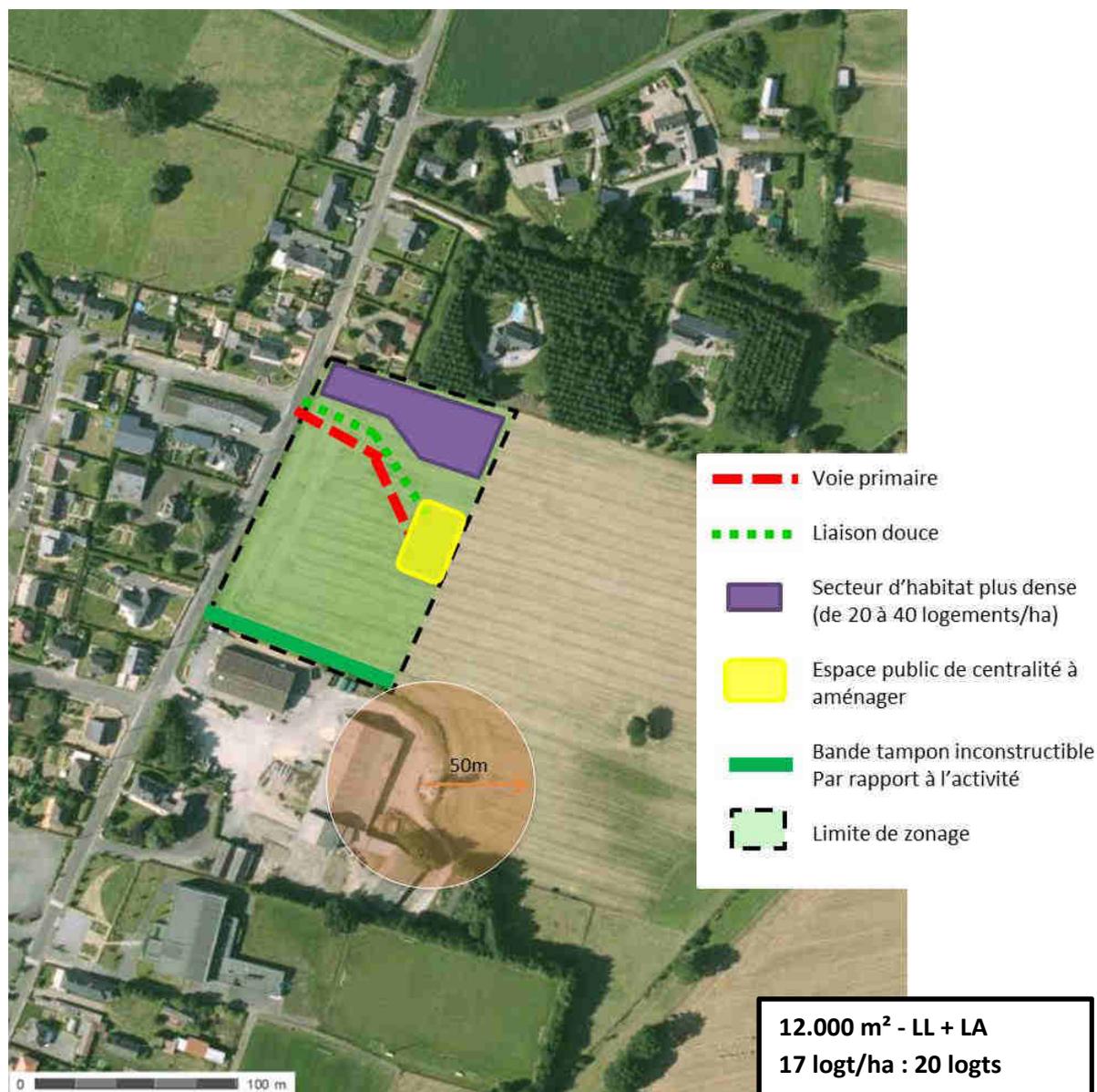
Le foncier en accession libre devra respecter une densité minimum de 15 logements à l'hectare, soit un minimum de 3 logements sur l'emprise du secteur.

LA TRAME VIAIRE

Une voie d'accès devra permettre l'accès depuis la route de Laubrières.

Une autre voie d'accès pourra se faire par l'est du secteur en direction de la rue du Val de Loire.

Secteur 1AUh de " la CAM"



INTRODUCTION AU QUARTIER

Ce secteur situé dans l'emprise agglomérée du bourg, bien que plus périphérique aux opérations de plein centre, est appelé à se développer à court ou moyen terme, d'où son classement en 1AUh. Son emprise n'est pas pénalisée par la zone de protection rapportée à 50m autour du silo de la CAM.

LA PROGRAMMATION DES LOGEMENTS

La superficie de l'opération de 12.000 m² permettra la réalisation d'un minimum de 20 logements. Aussi, afin de favoriser une diversité de l'offre foncière (taille et cout des parcelles) et des modes d'habiter, un programme de logements groupés aidés (zone identifiée en violet sur le schéma), plus dense (entre 30 à 40 logements par hectare) aura vocation à recevoir un habitat locatif public ou privé, accession sociale, sous la forme d'une opération groupée ou de lots individuels denses, proposés par un opérateur.

La localisation proposée situe ce programme en accroche sur la route de Cossé le Vivien et à l'intersection avec la rue des Forteries, afin de renforcer visuellement ce secteur à faible densité bâtie.

✓ *Objectif de mixité de logements sur l'ensemble de l'opération :*

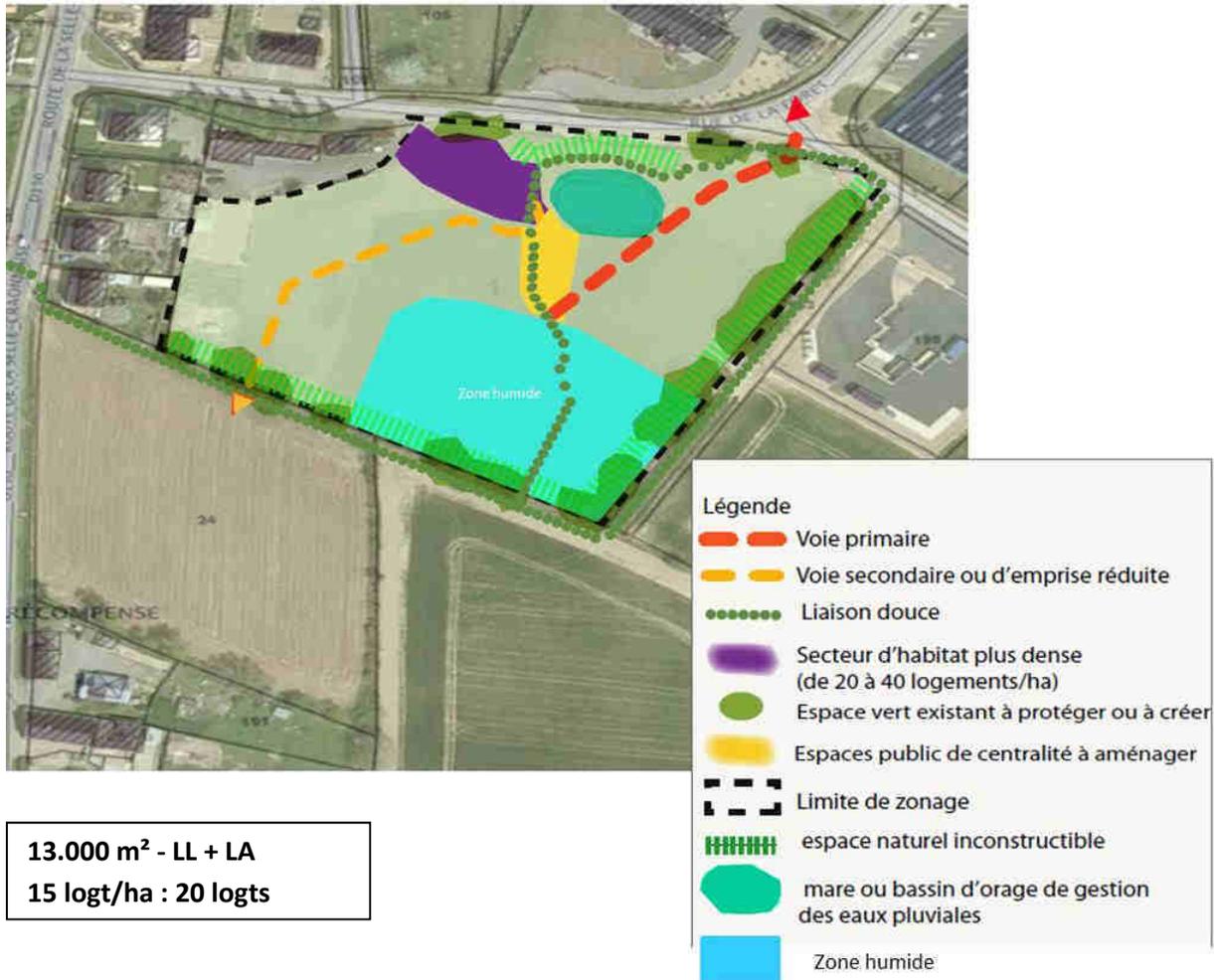
Accession libre - Locatif social ou privé - Accession sociale

DEPLACEMENTS ET TRAME VIAIRE

La voie principale d'accès se situera à l'intersection de la route de Cossé le Vivien et la rue des Forteries, permettant à la commune de sécuriser cette entrée de ville par un éventuel aménagement ultérieur de ralentissement et de sécurisation des espaces publics.

Cette voie se prolongera vers un espace public de jonction ultérieure et éventuelle vers une seconde tranche aménageable en cas de disparition ou délocalisation du silo de la CAM. Actuellement cet espace public sera aussi le lieu de convergence des liaisons douces et de l'éventuel aménagement de la prairie en espace de détente.

Secteur 2AUh de «La Forêt»



13.000 m² - LL + LA
15 logt/ha : 20 logts

INTRODUCTION AU QUARTIER

Le secteur de "La Forêt " situé à l'extrême sud, prolonge l'extension urbaine du bourg, au contact avec l'espace agricole, raison de son classement en 2AUh. Toutefois cette parcelle est relevée d'une haie d'arbres de haute tige de belle facture qui permet un filtrage visuel avec l'espace agricole en ourlant les limites urbanisée du bourg.

Une zone humide a été repérée à partir d'un sondage pédologique, en limite l'emprise urbanisable.

PROGRAMMATION

La superficie de l'opération de 13.000 m² permettra la réalisation d'un minimum de 20 logements, à raison de 15 logements à l'hectare, compte tenu de l'emprise de la zone humide. Aussi, afin de favoriser une diversité de l'offre foncière (taille et coût des parcelles) et des modes d'habiter, un programme de logements groupés aidés (zone identifiée en violet sur le schéma), plus dense (entre 30 à 40 logements par hectare) aura vocation à recevoir un habitat locatif public ou privé, accession sociale, sous la forme d'opérations groupées ou de lots individuels denses, proposés par un opérateur.

La localisation proposée situe ce programme à proximité d'un espace de respiration et de détente qui sera aménagé autour d'une zone basse appelée à recevoir les eaux pluviales dans un traitement paysager et d'arbres de haute tiges qui seront préservés et intégrés dans l'espace public.

✓ *Objectif de mixité de logements :*

Accession libre - Locatif social ou privé - Accession sociale

LA TRAME VIAIRE

■ La voie principale

Cette voie prendra son origine au nord rue de la Forêt, dans la patte d'oie entre cette rue et le chemin d'accès à la déchèterie, pour créer une intersection lisible et sécurisée.

Elle s'articulera au sud en limite de la zone humide, (destinée à rester naturelle, voire à l'aménagement éventuelle de jardins potagers), avec un espace public de centralité qui constituera le lien visuel (cône de vue vers le bourg) et fonctionnel à caractère confidentiel et plutôt piéton.

■ Les liaisons douces

Le maillage de liaisons douces viendra s'appuyer sur cet espace public de centralité lieu de convergence entre le chemin piéton de randonnée préexistant bordant la parcelle agricole et l'espace de détente au nord de la parcelle.

Ce maillage s'intégrera à celui du centre bourg

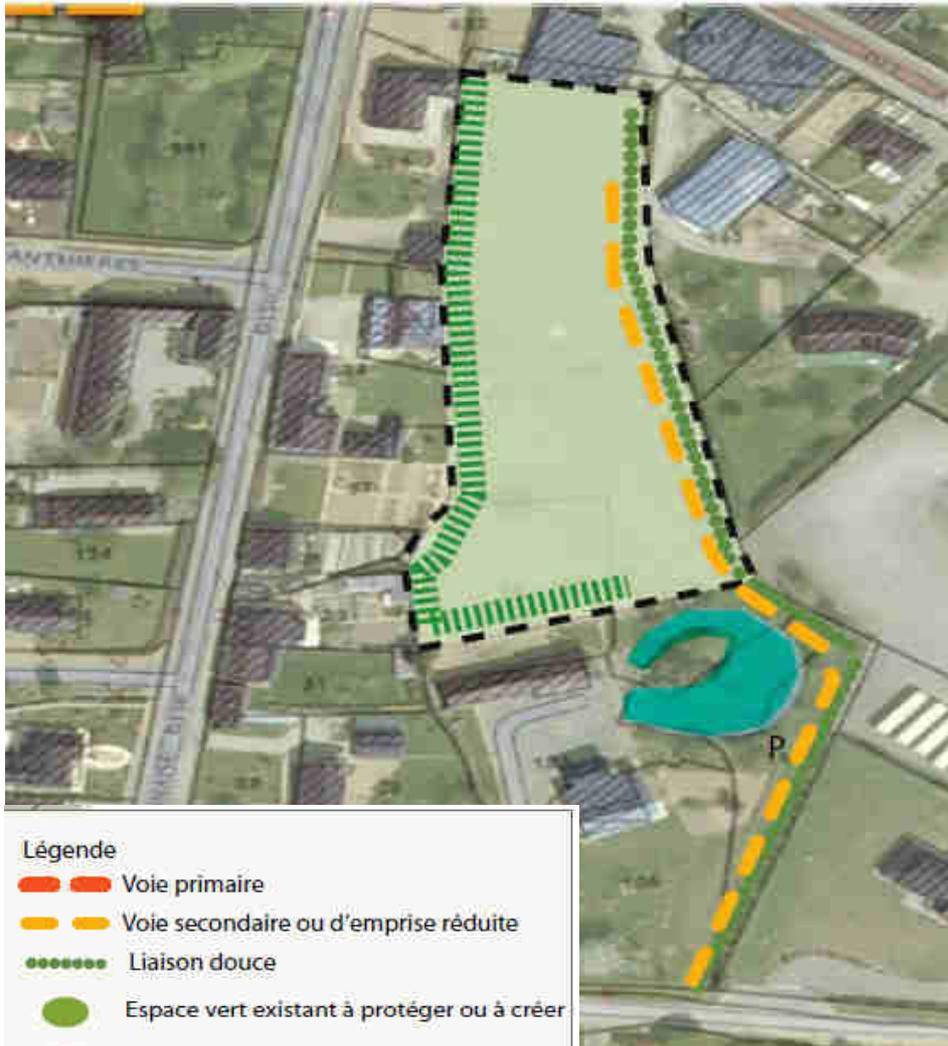
■ La voie secondaire

Son accès partira de l'espace public de centralité pour rejoindre la limite sud de la parcelle susceptible de s'ouvrir ultérieure sur une urbanisation de la parcelle 24.

LES ESPACES PUBLICS ET LES ESPACES VERTS OU NATURELS

L'intégralité du linéaire de haie arborée existante en limite Est et Sud sera préservé de toute dégradation et abattage. Cette haie d'arbres de haute tige constitue un filtrage visuel avec l'espace agricole, à valoriser.

Secteur « du Bois »



Légende

-  Voie primaire
-  Voie secondaire ou d'emprise réduite
-  Liaison douce
-  Espace vert existant à protéger ou à créer
-  mare ou zone humide à préserver
-  espace naturel inconstructible
-  Limite de zonage

5.400 m² - 13 logt/ha : 7 logts

INTRODUCTION AU QUARTIER

Le secteur "du Bois" situé en cœur d'îlot, présente une accessibilité limitée. D'autre part sa proximité des parcelles bâties à l'ouest nécessitera un recul des constructions pour limiter les vis à vis.

PROGRAMMATION

La superficie de l'opération de 5.400 m² permettra la réalisation d'un minimum de 7 logements, à raison de 13 logements à l'hectare, compte tenu de l'exigüité et la morphologie laniérée de cette parcelle.

LA TRAME VIAIRE

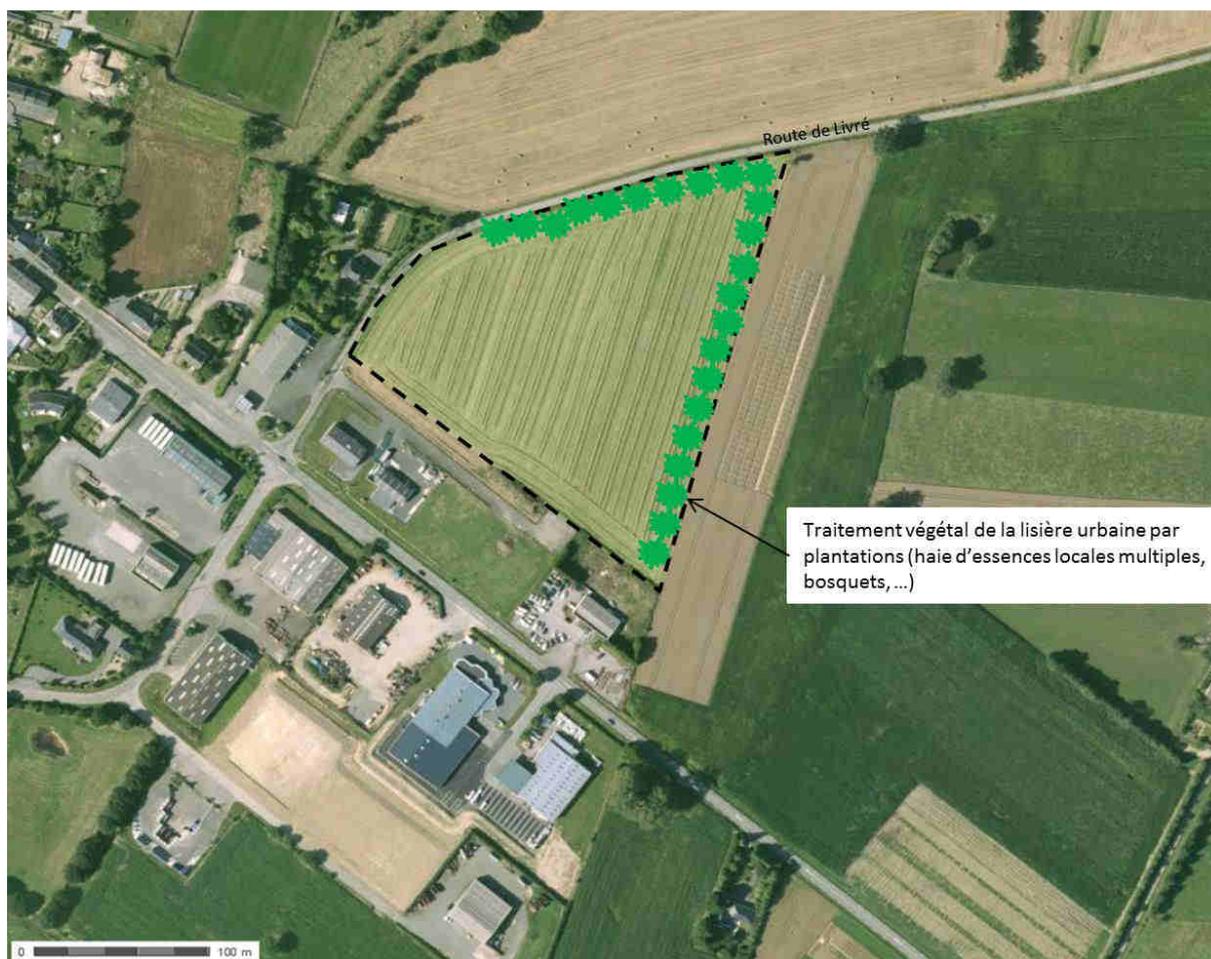
■ La voie principale

Cette voie prendra son origine rue de la forêt, en bordure Est de la propriété. Cette voie sera bordée d'une liaison douce, pour permettre, à terme route son débouché route de Craon

LES ESPACES VERTS OU NATURELS

Pour éviter un vis-à-vis avec les parcelles habitées situées à l'ouest et au sud, une bande inconstructible et paysagée avec un recul minimum de 10m sera ménagée.

Secteur 1AUe d'extension des activités



Le secteur 1AUe correspond à la zone d'extension des activités.

Localisée le long de la route de Livré (VCn°8), elle constituera la future entrée de ville est du bourg de Ballots.

En cela, l'aménagement de la zone devra prévoir un traitement végétalisé de la lisière urbaine par des plantations sous forme de haies ou de bosquets, permettant une bonne insertion des bâtiments d'activités.

