

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE BALADOU

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 2.2

PLU ARRETE LE : 26/07/2012

ENQUETE PUBLIQUE : du 15/01/2013 au 19/02/2013

APPROBATION LE : 23/05/2013

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	2
1. VILLAGE : ZONE AU	3
1.1 Etat initial du site	3
1.2 Superficie approchée	3
1.3 Les principes d'aménagement	4
2. VILLAGE : ZONE AUO	7
2.1 Etat initial du site	7
2.2 Superficie approchée	7
2.3 Les principes d'aménagement	8
GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER.....	10
▪ Mixité urbaine et densité	10
▪ Les aires de stationnement.....	10
▪ Les réseaux	10
▪ La défense contre le risque incendie	11
▪ L'aspect environnemental	12
▪ Implantation et orientations bioclimatique des constructions	12
▪ Confort thermique des constructions	12
▪ Accompagnement végétalisé et traitement des surfaces libres	13
▪ Gestion des eaux pluviales	13

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi SRU et précisés par la loi UH. Initialement intégrées au PADD, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier du PLU selon l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme. Depuis la loi portant Engagement National pour l'Environnement, les orientations d'aménagement permettent aussi de préciser la programmation des équipements et des réseaux aux travers de la définition des "orientations d'aménagement et de programmation".

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que sur les zones qui sont amenées à connaître une évolution significative. En ce sens, la municipalité a souhaité détailler dans le Plan Local d'Urbanisme de BALADOU des orientations d'aménagement portant sur les abords immédiats de l'Eglise et de l'Ecole, et d'autre part sur la qualification d'un cœur de village, en retrait de la Mairie. Il s'agit de secteurs que le conseil municipal souhaite mettre en valeur par un aménagement cohérent pour l'ensemble des sites identifiés. Les orientations d'aménagements portent sur des secteurs établis au sein de la partie actuellement urbanisée.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable met en exergue, dans l'un de ses objectifs, la volonté du Conseil Municipal d'affirmer une véritable centralité communale en recherchant pour chaque projet, une cohérence avec l'environnement bâti au sein de chaque secteur appréhendé et en répondant de manière favorable aux logiques de diversification des modes d'habité.

Ces orientations d'aménagement mettent en exergue les actions à mettre en œuvre, afin de favoriser la bonne intégration des constructions dans le cadre paysager tout en assurant la cohérence des aménagements voiries et des traitements paysagers à établir, en vue de satisfaire à une densification raisonnée du noyau villageois de Baladou. Les objectifs d'aménagement poursuivis se déclinent comme il suit :

- Rechercher des formes urbaines et bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés environnants.
- Veiller à aménager des espaces à caractère public
- Encourager une diversification des modes d'habité (locatif, etc.).
- Optimiser les modes de déplacement doux : liaisons piétonnes et cyclistes

Les préconisations détaillées ci-dessous sont présentées sous la forme de schémas couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation ; Sont notamment mis en exergue les principes de création de voirie, la déclinaison des densités bâties, le maintien des éléments paysagers de qualité.

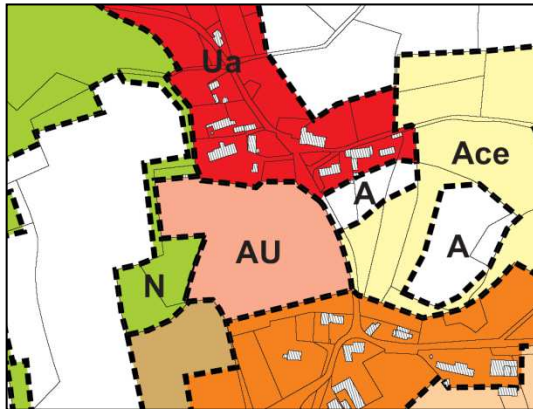
Les zones à urbaniser sur lesquelles portent les orientations couvrent une superficie d'environ **3,9 ha**. Elles s'inscrivent dans la trame urbaine du village de Baladou.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs étudiés a vocation à densifier la trame urbaine et à créer davantage d'urbanité au niveau du bourg.

Il convient ainsi de proposer une forme urbaine permettant de gérer de manière économe le foncier disponible tout en limitant l'impact sur la trame paysagère.

1. Village : zone AU

1.1 Etat initial du site



La zone AU s'inscrit au sein de la trame urbaine et bénéficie de la proximité d'équipements communaux (Ecole, Eglise) et de secteurs ayant servi de support à une urbanisation récente.

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

L'ensemble du secteur identifié en marge de la RD n°33 caractérise un espace faiblement valorisé par l'activité agricole : il s'agit d'un espace prairial. La frange Ouest du site se caractérise par la présence d'une haie paysagère qui marque une limite naturelle à la zone AU.

- Accessibilité

Elle est permise à partir de la route départementale n°33 menant d'Arjalie à la Queygue. Cette infrastructure délimite la zone AU sur sa partie Est, sur une distance d'environ 120 mètres.

La desserte de la zone AU, du fait de sa profondeur globale de la zone, nécessitera la création d'une voie d'accès spécifique.

- Réseaux

Concernant le réseau électrique, le site est concerné par le passage d'une ligne de structure de moyenne tension qui dessert en grande partie Martel.

Il est noté que ce câble de forte section n'est généralement déplacé qu'en cas de problème de sécurisation face aux aléas climatiques par exemple. Le tracé de cette ligne scinde la zone AU sur sa partie Nord. L'alimentation de ce secteur ne pose pas de difficulté.

Le réseau AEP est dimensionné en 100 mm autorisant la densification de ce secteur.



Zone AU perçue à partir du chemin menant en direction du Tourtal

1.2 Superficie approchée

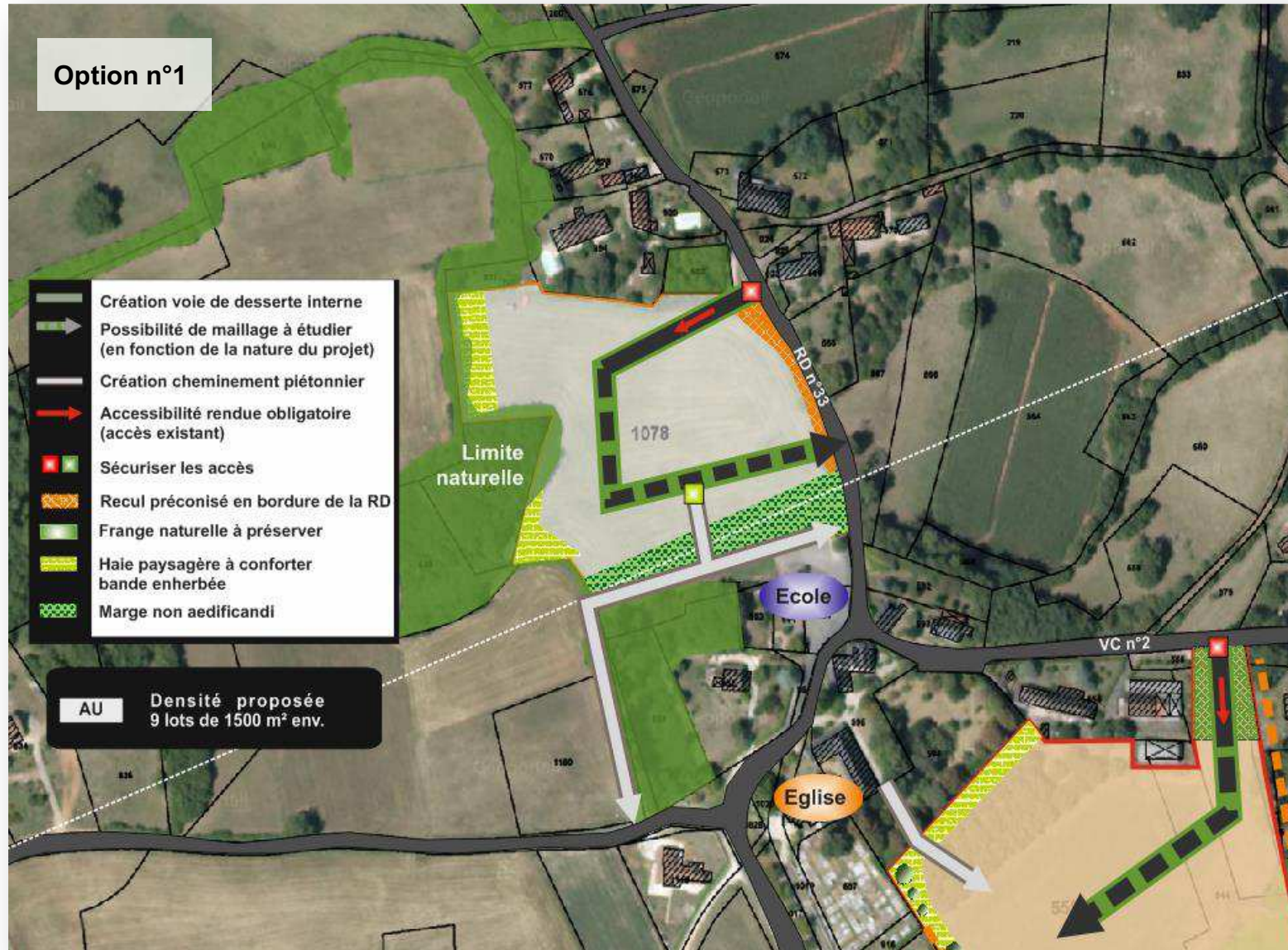
Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
1078	1	76	00

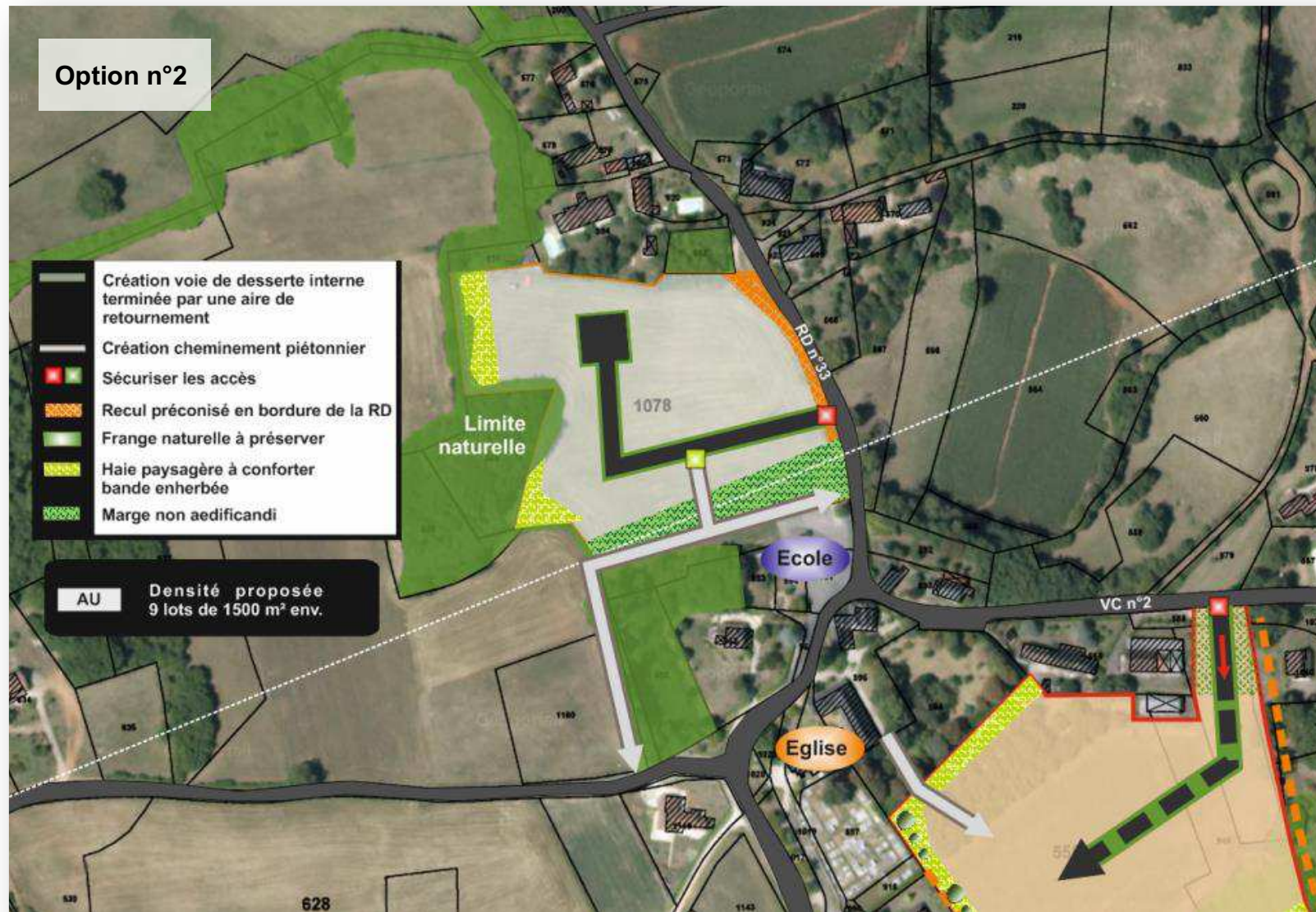
TOTAL : 1 ha 76 a 00 ca
Dont surface à bâtir : 1 ha 40 a 80 ca

Il est noté que cette parcelle est communale.

1.3 Les principes d'aménagement

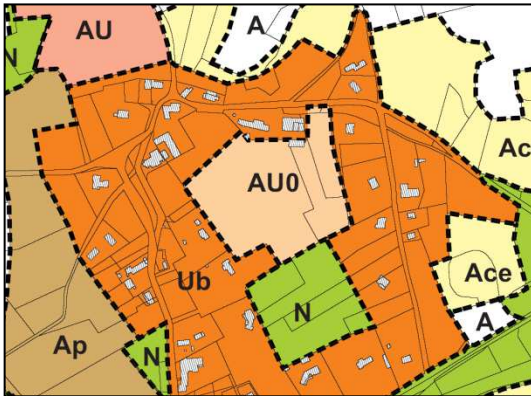
Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
<p>Superficie des parcelles de 1500 m² environ : l'absence de réseau d'assainissement collectif ne concourt pas à proposer une forte densité sur ce secteur.</p> <p>Nombre total de constructions envisagées dans le cadre d'un projet à caractère résidentiel : 9 logements</p>	<p>Option n°1 : Accessibilité à partir du chemin départemental n°33 en appui de l'accès d'ores et déjà existant. Possibilité de sortie sur le chemin départemental n°33</p> <p>Option n°2 : Accessibilité unique à partir du chemin départemental n°33 au Sud de la zone (pour améliorer la visibilité). Voie de desserte interne terminée par une aire de retournement</p> <p>Pour les deux options : Mise en place d'un cheminement piétonnier afin de favoriser les modes de déplacements doux en direction de l'Ecole, notamment.</p>	<p>Préservation du bosquet et renforcement des haies structurantes en marge Ouest de la zone AU.</p> <p>Mise en place d'une bande non aedificandi sur la partie de la parcelle grevée par le passage de la ligne moyenne tension.</p>





2. Village : zone AUo

2.1 Etat initial du site



La zone AUo occupe un espace central, enchâssé au sein de la zone Ub caractérisant les extensions récentes du village de Baladou.

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

Le secteur considéré est composé d'une prairie temporaire. La zone AUo est délimitée sur sa partie Sud par un espace boisé de taille limitée qui a été classé en zone naturelle, constituant un poumon vert au centre du village et à l'arrière de la Mairie.



Le site se développe sur un léger penchant dont la pente est orientée Nord-Est / Sud-Ouest.

- Accessibilité

Le site bien qu'inscrit en position centrale du village revêt un caractère enclavé, barré par les multiples fronts urbains constitutifs de l'agrandissement du village opéré au grès des opportunités foncières. L'accessibilité au site est uniquement permise sur sa partie Nord, à partir de la voie communale n°2.

- Réseaux

Si l'alimentation en électricité de ce secteur ne pose pas de difficulté particulière, il est noté en revanche l'éloignement des réseaux AEP.

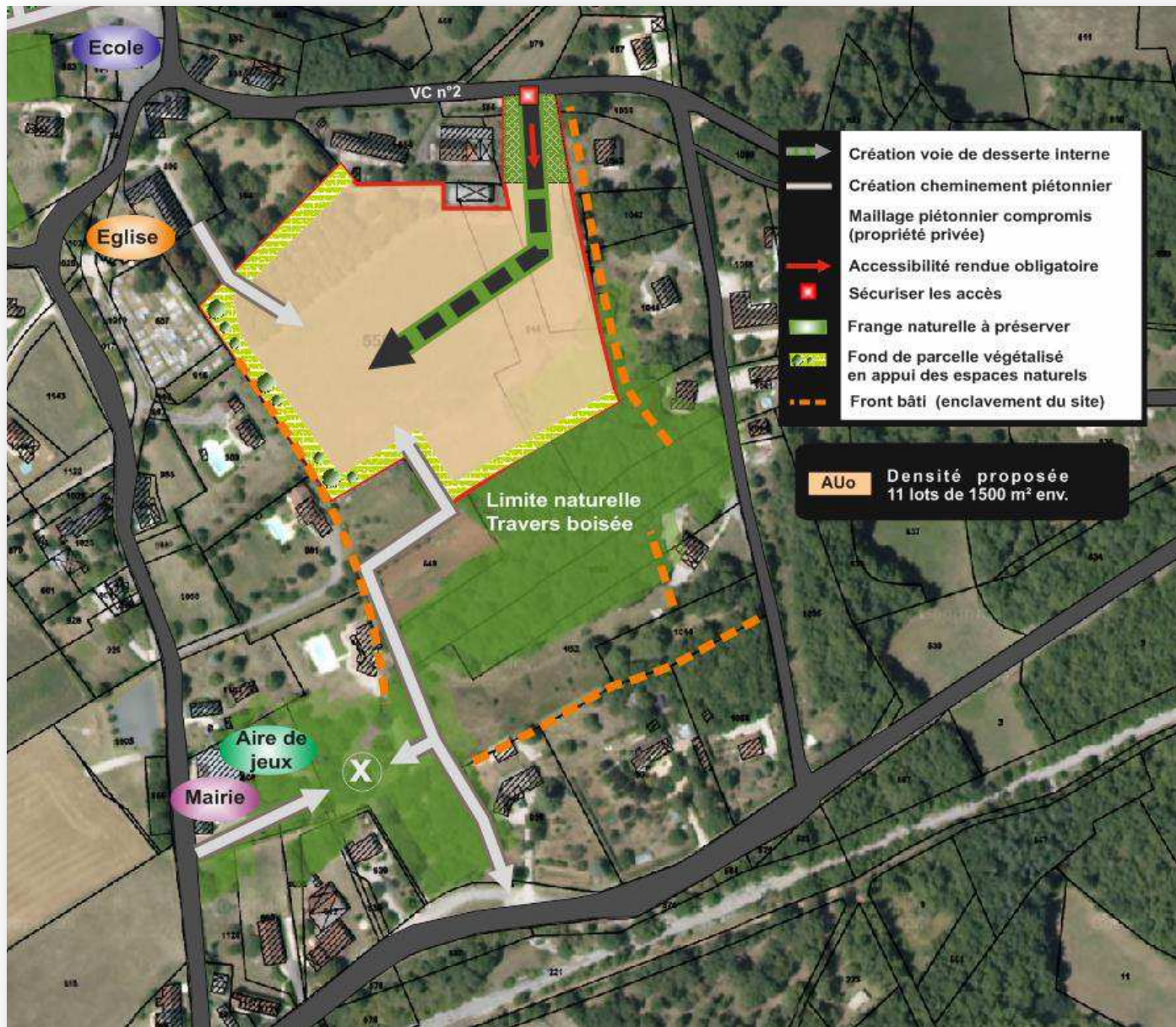
2.2 Superficie approchée

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
550	1	53	95
555 (en partie)	0	01	20
944	0	32	25
1009 (en partie)	0	25	10
1011	0	00	80
1012	0	00	70

TOTAL : 2 ha 14 a 00 ca
Dont surface à bâtir : 1 ha 71 a 20 ca

2.3 Les principes d'aménagement

Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
<p>Superficie des parcelles de 1500 m² environ : l'absence de réseau d'assainissement collectif ne concourt pas à proposer une forte densité sur ce secteur.</p> <p>Nombre total de constructions envisagées dans le cadre d'un projet à caractère résidentiel : 11 logements</p>	<p>Création d'une voie de desserte interne à partir de la voie communale n°2</p> <p>Aménagement d'un cheminement privilégiant les modes de déplacement doux en direction de l'Eglise</p> <p>Accessibilité en direction de la mairie et de l'aire de jeu compromise en l'absence de négociation avec le propriétaire de la parcelle n°1102</p>	<p>Végétalisation et accompagnement paysager en frange des espaces naturels et en marge des secteurs ayant une sensibilité paysagères : marge Ouest du site du fait du relevé progressif du terrain en position dominante par rapport au reste du village</p>



Grands principes valables pour l'ensemble des zones à urbaniser

▪ Mixité urbaine et densité

Prescriptions :

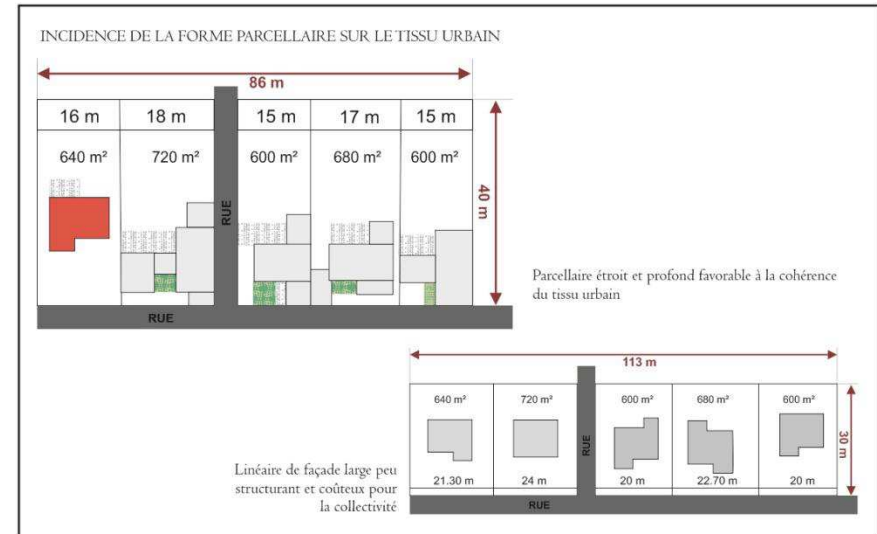
- Dans les zones à urbaniser, la construction de logements sociaux sera favorisée. Dans ces secteurs il pourra être imposé un pourcentage de logements sociaux : locatifs sociaux, accession sociales à la propriété, etc., à hauteur de 20% du global de logements produits sur chacune des zones à urbaniser pour lesquelles l'obligation de construire des logements sociaux aura été décidée par le conseil municipal.
- La mixité urbaine sera recherchée par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées : logements mitoyens, logement individuel dense, habitations intermédiaires, logement individuel plus lâche.
- Dans chaque opération d'aménagement située en zone à urbaniser du PLU, la superficie maximale des lots pour l'ensemble de l'opération ne dépassera pas 1500 m² conformément aux objectifs de modération foncière mis en avant dans ce PLU. Une superficie moyenne des lots de 1250 à 1500 m² sera recherchée, sachant que l'opération pourra présenter des lots plus petits ou plus grands.

Par exemple : une opération sur une superficie à bâtir de 1 ha devra prévoir au minimum 6 lots qui pourront se répartir de la façon suivantes :

- 6 lots de 1500 m²
- 4 lots de 1000 m², 2 lots de 1250 m² et 2 lots de 1500 m²
- Etc.

Recommandations :

A l'exception des secteurs où une urbanisation plus lâche pourra être consentie, le parcellaire en long sera privilégié dans une optique de gestion économe de l'espace. La mitoyenneté des habitations également.



▪ Les aires de stationnement

Les zones d'urbanisation envisagées pourraient à long terme accueillir un bon nombre de constructions. Il faudrait par conséquent envisager un nombre suffisant de stationnement. Un minimum étant représenté par une place par lot plus un arrêt midi.

▪ Les réseaux

Les secteurs pourront être desservis par les réseaux d'eau potable et d'électricité situés à proximité. Les réseaux électriques devront tout de même être enterrés et terminés.

La pose de fourreaux pour le déploiement de l'ADSL sera effectuée lors de l'aménagement de la zone.

La défense contre le risque incendie

Dans toutes les zones nouvellement ouvertes à la construction, la défense contre l'incendie devra être assurée :

Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :

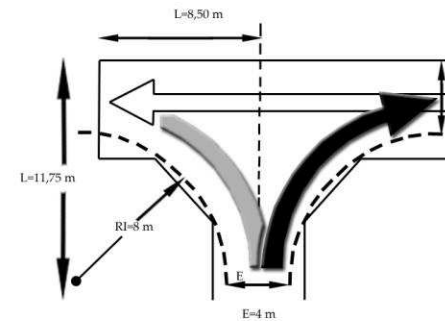
- réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ;
- canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ;
- prises d'incendies réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 mètres les unes des autres.

Soit par des réserves naturelles d'accès facile, comportant des points d'aspiration aménagés. Les installations telles que fontaines, lavoirs, puits ou piscines peuvent aussi être complétées par des dispositifs spéciaux.

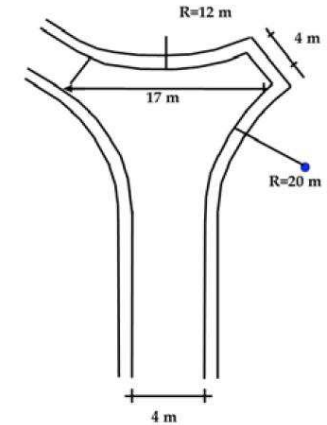
A défaut de ressources suffisantes, il est indispensable de prévoir la construction de bassins ou de citernes d'une capacité compatible avec les besoins de service incendie.

Les accès à venir devront par ailleurs être d'un gabarit permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.

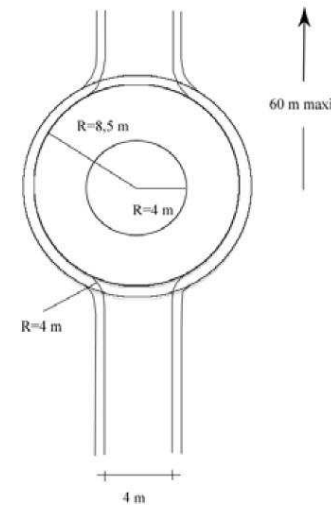
Gabarit des aires de retournement à prendre en considération pour le passage et le retournement des engins de lutte contre le risque incendie :



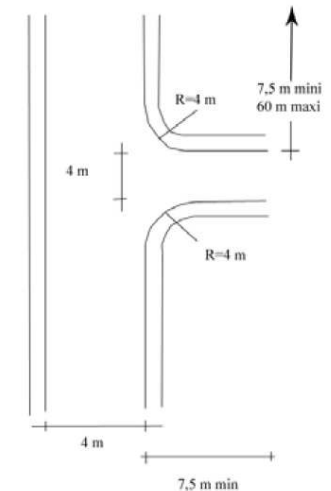
Voie en impasse en forme de "L" en bout



Raquette en "Y"



Raquette circulaire



Raquette en "T"

▪ L'aspect environnemental

Prescriptions :

La réglementation thermique 2012 impose des constructions à basse consommation (BBC) pour les constructions neuves.

Recommandations :

L'économie des ressources (énergie et eau potable), l'utilisation des énergies renouvelables, le choix de matériaux non polluants et de production locale, sont fortement recommandés.

- Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique).
- Utiliser des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet
- S'équiper en cuve de récupération des eaux de pluie
- Utiliser de préférence des matériaux de construction recyclables, non polluants comme par exemple : la biobrique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), ...
- Privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : panneaux et tuiles photovoltaïques, chauffage au bois, ...
Ces systèmes devront être au maximum intégrés aux volumes des constructions

Pour aller plus loin : La bonification du Coefficient d'Occupation des Sols

Introduite par la loi POPE de 2005 ou loi de Programme fixant les Orientations de la politique Energétique, la bonification du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est une mesure visant à inciter la performance énergétique des nouvelles constructions. Ce dispositif permet de dynamiser les démarches de construction durable en faisant bénéficier les maîtres d'ouvrage d'un dépassement de COS jusqu'à 20% pour les bâtiments respectant des critères de performance énergétique.

Cette mesure peut s'appliquer aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions des constructions existantes, à condition toutefois que le conseil municipal ou l'établissement public de coopération intercommunal concerné ait délibéré sur son principe, qu'il ait un plan local d'urbanisme qui détermine un COS et qu'il ait indiqué les zones concernées. Ses conditions de mise en œuvre sont précisées dans l'arrêté du 3 mai 2007 (arrêté relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement de coefficient d'occupation des sols en cas de respect d'exigences de performance énergétique par un projet de construction).

La loi Grenelle II, dans son article 20, augmente la portée de la bonification de COS actuelle. Elle autorise, dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives à la densité d'occupation des sols, et de façon nouvelle au gabarit, dans la limite des 30% pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevées ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

La délibération du conseil municipal peut décider de moduler le dépassement sur tout ou partie du territoire concerné de la commune ou de supprimer ce dépassement dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

▪ Implantation et orientations bioclimatique des constructions

(Recommandations)

Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des façades, ou la plus grande longueur, exposés au Sud / Sud-Est de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle, de l'énergie solaire, et de limiter les déperditions calorifique (vent Nord, Nord-Ouest). Les constructions seront agrégées verticalement ou horizontalement. Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

▪ Confort thermique des constructions

(Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

▪ **Accompagnement végétalisé et traitement des surfaces libres**

Les structures paysagères du site seront maintenues ; les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservées et intégrées aux opérations d'aménagement.

(Recommandations)

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. Ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc) afin d'éviter toute friche qui engendre un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des espaces urbains à densifier ou à qualifier ; il accompagne et intègre les constructions, agrmente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs : à savoir, qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérent l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés.

Les végétaux fleuris durant une longue partie de l'année et ou dotés d'un feuillage persistant évitant les travaux de ramassage sont largement préconisés. En termes d'aspect paysager, le mélange d'arbustes peut être intéressant à appréhender, cela afin d'offrir une variante agréable à l'œil.

▪ **Gestion des eaux pluviales**

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants ;
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.