

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-M'HERVE

## N°3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation





# 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.»

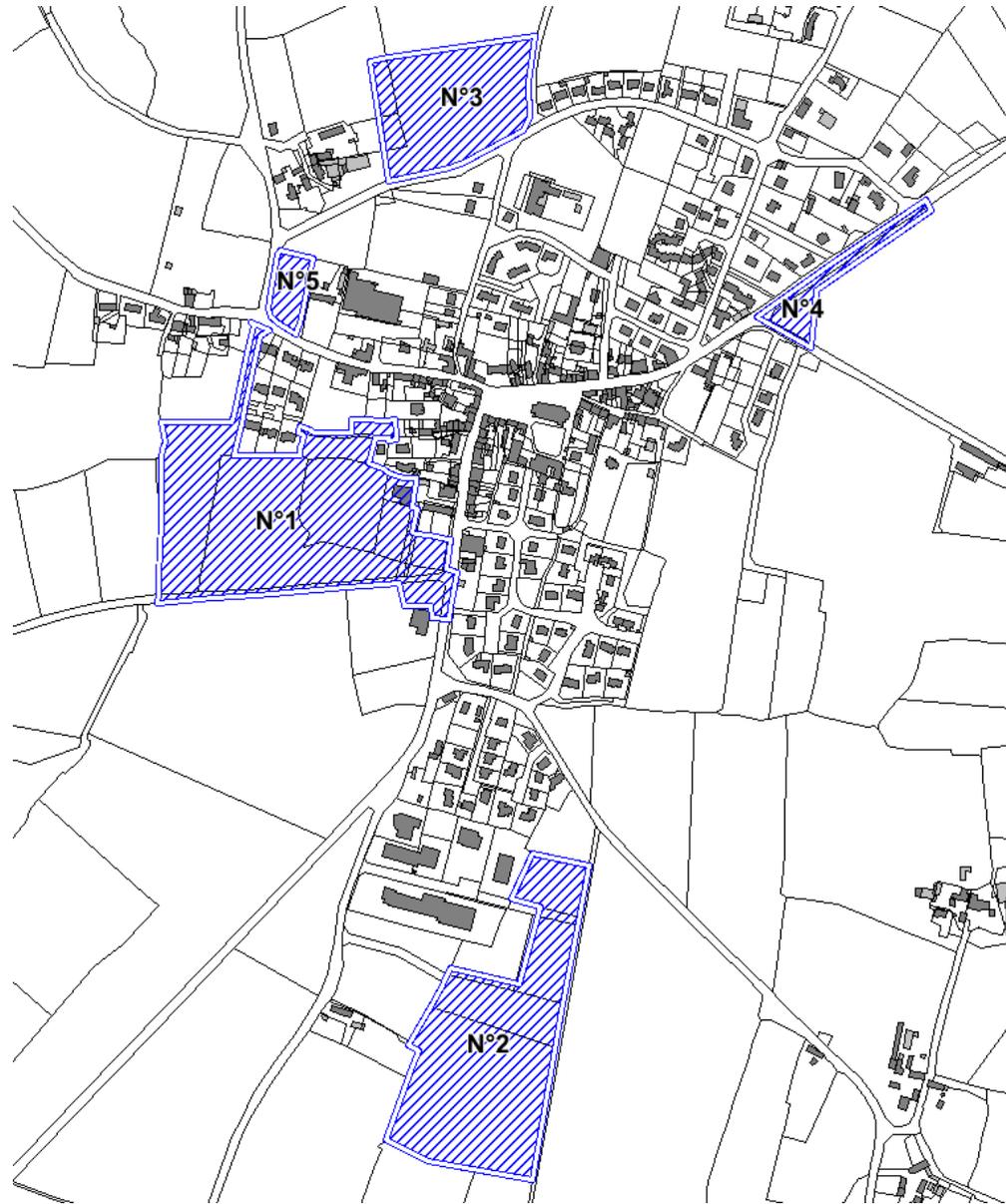
Ces orientations peuvent notamment :

- 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.

Pour le PLU de la commune de SAINT-M'HERVÉ, il existe **CINQ** orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, prenant la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisant également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver.

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.

# LOCALISATION DES OAP PAR SECTEURS



# SOMMAIRE

## 1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

**p.7**

- N°1 Les principes généraux d'aménagement
- N°2 Les économies d'énergie
- N°3 Limitation des vis à vis
- N°4 La trame verte et bleue

## 2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) PAR SECTEURS

**p13**

- N°1 Le secteur d'extension de la ZAC de la Grande Motte
- N°2 Le secteur d'extension à vocation d'activités
- N°3 Le secteur d'extension à vocation d'équipements sportifs et de loisirs
- N°4 Le secteur d'aménagement de l'entrée de bourg nord-est
- N°5 Le secteur de densification

# 1 - Les orientations d'aménagement thématiques

## N°1: Les principes généraux

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.

Le réseau de voirie sera hiérarchisé. Le stationnement sera prévu et devra répondre aux besoins de la zone.

Pour les secteurs d'habitat et d'équipement un maillage de liaisons douces devra relier le secteur au réseau communal existant.

Les aménagements d'espace public devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet. Les espaces verts seront accessibles par des liaisons douces.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un filtre végétal devra être prévu sur les limites du site lorsque les constructions auront un impact visuel sur le grand paysage.

Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Tous les aménagements et constructions devront se référer et respecter le Schéma Directeur des Eaux Pluviales élaboré sur la commune et en particulier sur les futures zones à urbaniser (la zone 1AUGb n'est pas concernée).

Plus généralement, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (fossés ou noues en bordure de voie ou chemins...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie (encourager la réduction de l'imperméabilisation des sols...).



# 1 - Les orientations d'aménagement thématiques

## N°2: Les économies d'énergie

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

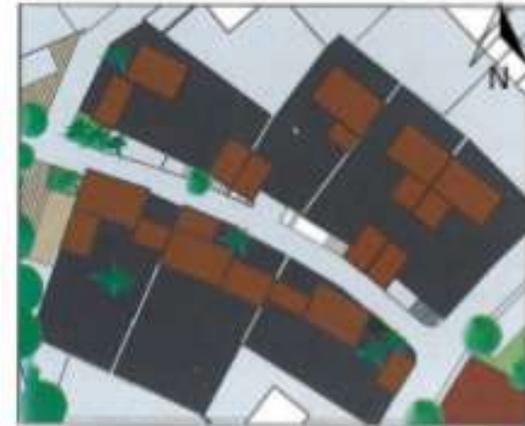
Sur une **rue orientée Est-Ouest**, les constructions auront plutôt des façades orientées Nord et Sud.

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.

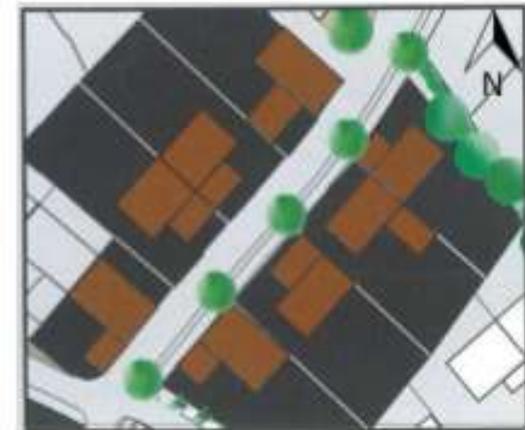
Pour les **parcelles situées au Nord de la rue** :

- 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.



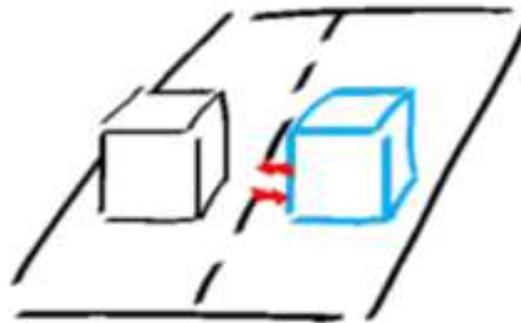
Source : « Le lotissement. pour un projet urbain de qualité ». CAUE du Morbihan.

### N°3: Limitation des vis à vis

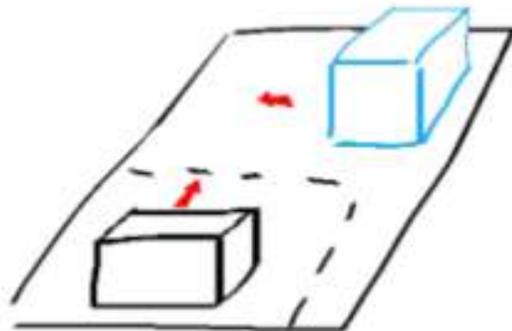
- S'implanter en fonction des ouvertures de la maison existante et de celles de la nouvelle maison.
- Tenir compte de la destination des pièces et de la dimension des ouvertures et des vues.

Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.

Adapter les distances entre les deux constructions selon les ouvertures des façades.



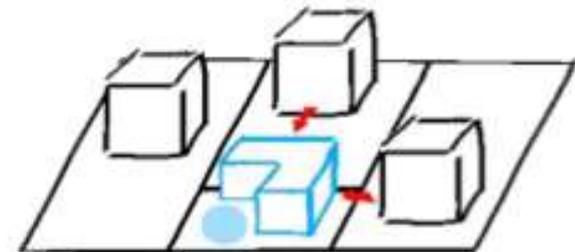
S'implanter perpendiculairement ou parallèlement à la maison existante selon les ouvertures des façades.



Eviter de créer des ouvertures principales face à face.



Construire un semi-patio pour protéger des vues sur l'espace privatif.



# 1 - Les orientations d'aménagement thématiques

## N°4: La trame verte et bleue

### CONTEXTE

La trame verte de SAINT M'HERVÉ est en grande partie constituée par la ripisylve, le bocage et quelques boisements disséminés sur le territoire communal. Elle présente un intérêt écologique, paysager et récréatif.

La trame bleue est essentiellement constituée par le plan d'eau de la Haute Vilaine, les cours d'eau, les zones humides et la zone inondable.

Tous ces espaces naturels et agricoles concourent à la qualité du cadre de vie des habitants de SAINT M'HERVÉ mais sont soumis à de fortes pressions telles que les infrastructures de transports, l'urbanisation les carrières.

Le cloisonnement, la destruction des milieux naturels et la rupture des continuités écologiques sont parmi les causes principales d'appauvrissement de la biodiversité.

### ENJEUX

- Pérenniser les milieux naturels (boisements, zones humides, zone inondable...).
- Renforcer les continuités paysagères et écologiques.
- Conserver le caractère naturel et paysager du plan d'eau de la Haute Vilaine tout en le rendant accessible au public.
- Compenser les zones humides, bocage, boisements dont la destruction a été autorisée et lorsque toutes autres solutions alternatives ont été précisément étudiées.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### TRAME VERTE

a) Protéger le bocage et les espaces boisés

- Maintenir voire augmenter la surface occupée par le bocage et les espaces boisés sur l'ensemble du territoire. Pour cela, toute suppression d'un élément bocager ou d'un espace boisé identifié au règlement graphique du PLU doit être compensée.
- Prioriser la compensation du bocage et des boisements dans les réservoirs et continuités écologiques identifiées au PADD, lorsqu'ils ont été détruits à proximité des ces sites.

b) Intégrer la trame verte dans les opérations d'aménagement

- Intégrer les éléments existants de la trame verte et bleue (bosquets, arbres isolés, haies, fossés...) dans les projets.
- Utiliser une palette de végétaux diversifiée, adaptée au contexte local et peu consommatrice d'eau.
- Favoriser une transition douce entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels en soignant les franges urbaines.

TRAME BLEUE

a) Protéger les zones humides

- Préserver les zones humides, milieux écologiques sensibles, globalement localisées dans les vallées et les vallons.
- En cas de destruction, prioriser leur compensation dans les secteurs prioritaires ciblés par la commune.

b) Préserver les cours d'eau

- Préserver la vallée de la Vilaine, identifiée comme corridor principal dans le SCoT du Pays de Vitré.
- Plus globalement, protéger l'intégralité du réseau hydrographique. Pour cela, la commune veille à sa préservation en imposant dans toutes les zones, une marge de recul de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau : Les constructions, extensions, affouillements, terrassements et drainages des cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 y sont interdits afin de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre les projets de renaturation pour la continuité écologique.

c) Prendre en compte le risque d'inondation

- Préserver les zones inondables identifiées par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Vilaine.

d) Intégrer la trame bleue dans les opérations d'aménagement

- Dans tous les nouveaux projets urbains, concevoir des aménagements paysagers participant, autant que possible, à la gestion des eaux de pluie (rétention, infiltration, épuration) et se référer au Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales pour une gestion globale et optimisée des ouvrages.
- Promouvoir la récupération de l'eau pluviale pour des usages extérieurs.
- Valoriser le parcours de l'eau dans la conception du projet avec, par exemple, la création de noues, bassins paysagers, etc.



# 2 - Les Orientations d'Aménagement par secteurs

## N°1: Le secteur d'extension à vocation d'habitat de la ZAC de la Grande Motte

### DESCRIPTION DU SITE

Situé en entrée de ville au sud du bourg, ce secteur d'une superficie de 5,2 ha, est encadré au sud par des terres cultivées, la cellule commerciale de la boulangerie, à l'ouest par un boisement, au nord par des constructions pavillonnaires, le parking de la salle polyvalente et à l'est par un tissu d'habitats essentiellement anciens. Il est à moins de 60 m de la salle polyvalente et à moins de 140 m de la salle multisports.

Le périmètre d'étude comprend un hangar et des terres cultivées, il est considéré comme un secteur d'extension urbaine. Il est desservi au sud par une route perpendiculaire à la RD 777 et au nord par la RD 24.

Du point de vue paysager, ce site est visible depuis l'entrée de ville.

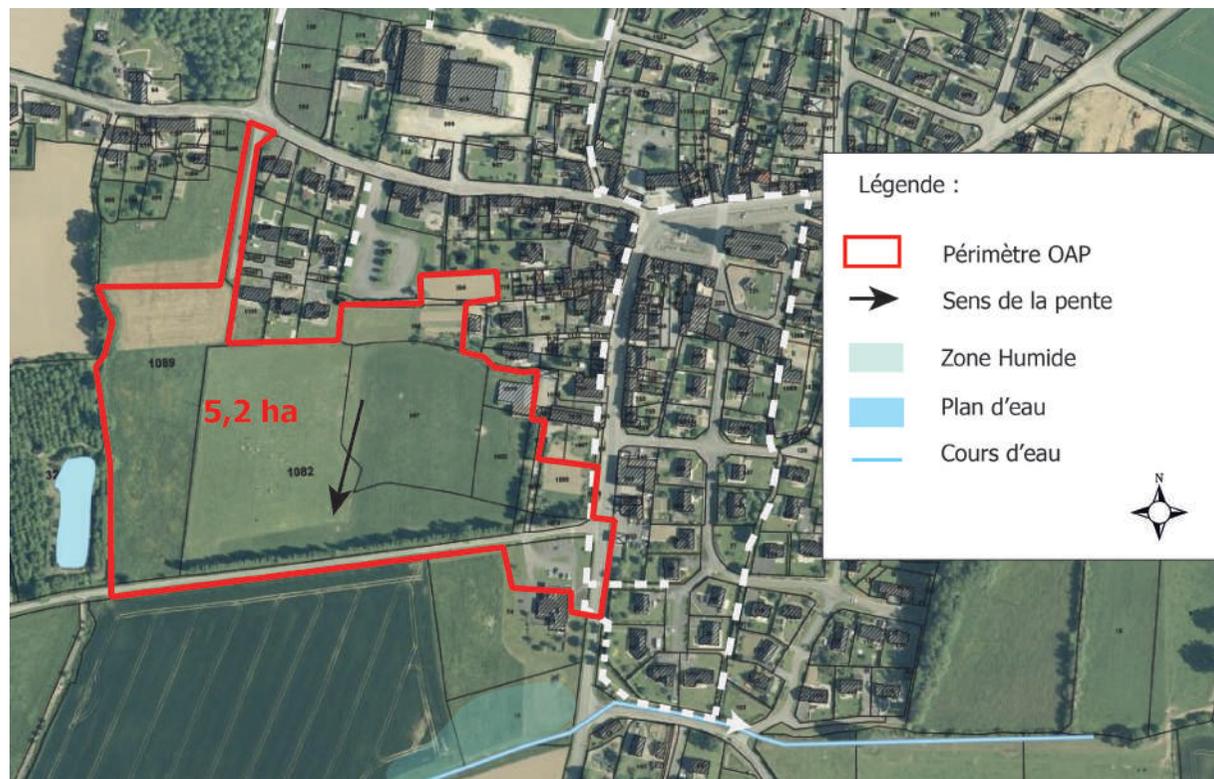
### RÉSEAUX ET PENTE

- Le site est desservi par les réseaux EU, EP, AEP.
- La pente faible s'oriente vers le ruisseau et la station d'épuration au sud du bourg.



### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements au plus près du bourg par du renouvellement urbain.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Offrir une mixité de logements.



## ORGANISATION DES MOBILITÉS

Les accès devront se faire via les perpendiculaires existantes aux RD 24 et RD 777. L'entrée de ville au sud fera l'objet d'une attention particulière et l'aménagement sera adapté aux nouveaux flux engendrés par l'urbanisation du secteur.

Des liaisons piétonnes seront créées pour relier le nord au sud de la ZAC vers les équipements existants en périphérie.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ENVIRONNEMENTALES

Les franges de l'urbanisation feront l'objet d'une valorisation paysagère afin de limiter les co-visibilités avec l'espace rural.

Les autres haies repérées doivent être préservées tout en laissant la possibilité de suppression ponctuelle pour la desserte du site.

Les qualités patrimoniale, paysagère et environnementale du site feront partie intégrante de la réflexion d'aménagement.

## ORIENTATIONS ENERGIE CLIMAT

La ZAC devra prévoir un cahier des charges ambitieux en terme de performance énergétique des constructions et d'économie d'eau.

## COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE

Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, commerces et activités et services compatibles avec l'habitat. La mixité des typologies d'habitat devra respecter le programme de la ZAC, en autorisant des logements à destination de tous types de ménages, jeunes, seniors...

## PROGRAMMATION

L'aménagement se fait dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de ZAC.

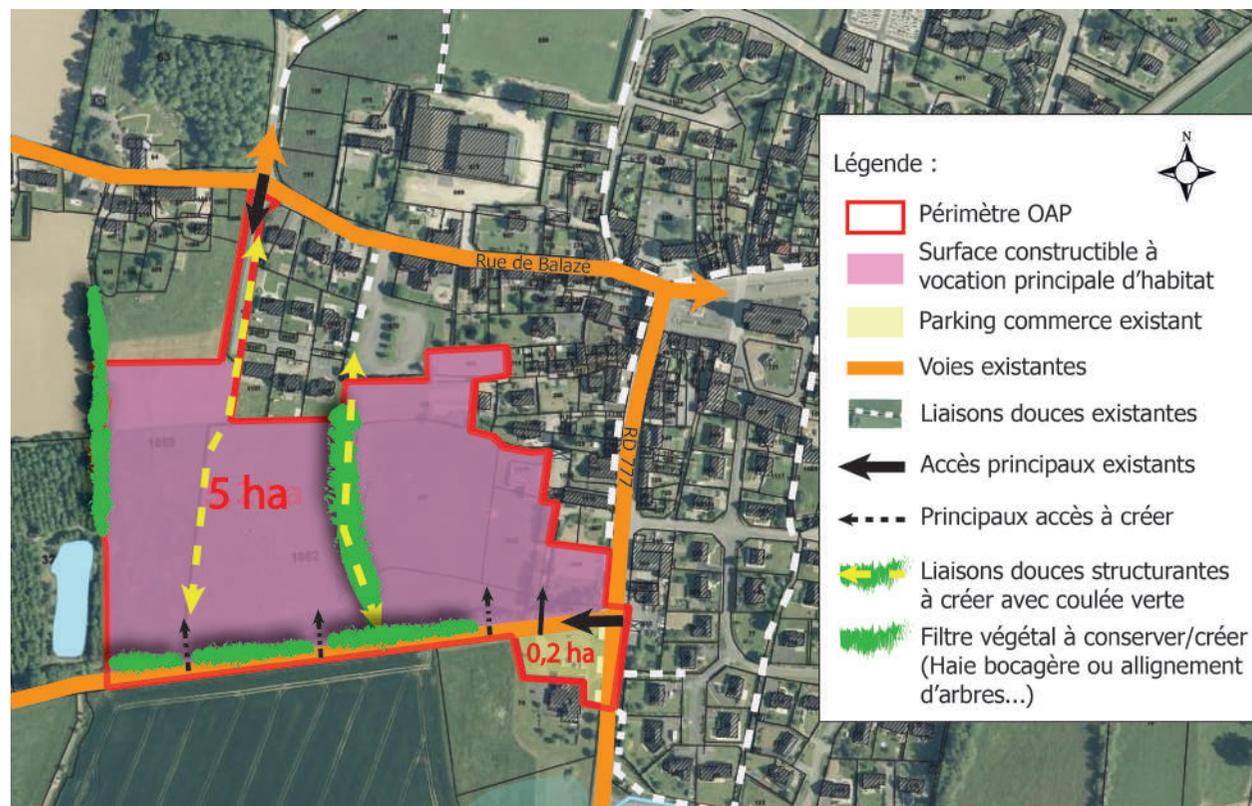
**92 logements** prévus environ.

**Périmètre total de la ZAC:** 5,2 ha (densité 17,7 logements/ha)

**Surface constructible ZAC hors parking commerce:** 5 ha densité moyenne de 18 logements/ha

**Partie de la ZAC dont le foncier est porté par l'Établissement Public Foncier:** densité minimum imposée 20 logements/ha.

**Logements aidés:** Minimum 20 %.



# 2 - Les Orientations d'Aménagement par secteurs

## N°2: Le secteur d'extension à vocation d'activités

### DESCRIPTION DU SITE

Situé en entrée de ville, au sud du bourg, ce secteur d'une superficie de 4 ha s'étend à l'est de la zone d'activités existante déjà urbanisée (ZA de la Picassière).

Cette zone est visible depuis la RD 777. Elle est bordée par une zone pavillonnaire au nord, la ZA à l'ouest et une parcelle cultivée au sud et à l'est. Un chemin rural marque la frange Est de l'extension.

Une ancienne ferme rénovée borde la ZA existante au sud.

Le périmètre d'étude ne possède aucune construction, il est considéré comme une extension de la zone d'activités.

Il est desservi par une voie en épingle débouchant sur la RD 777.

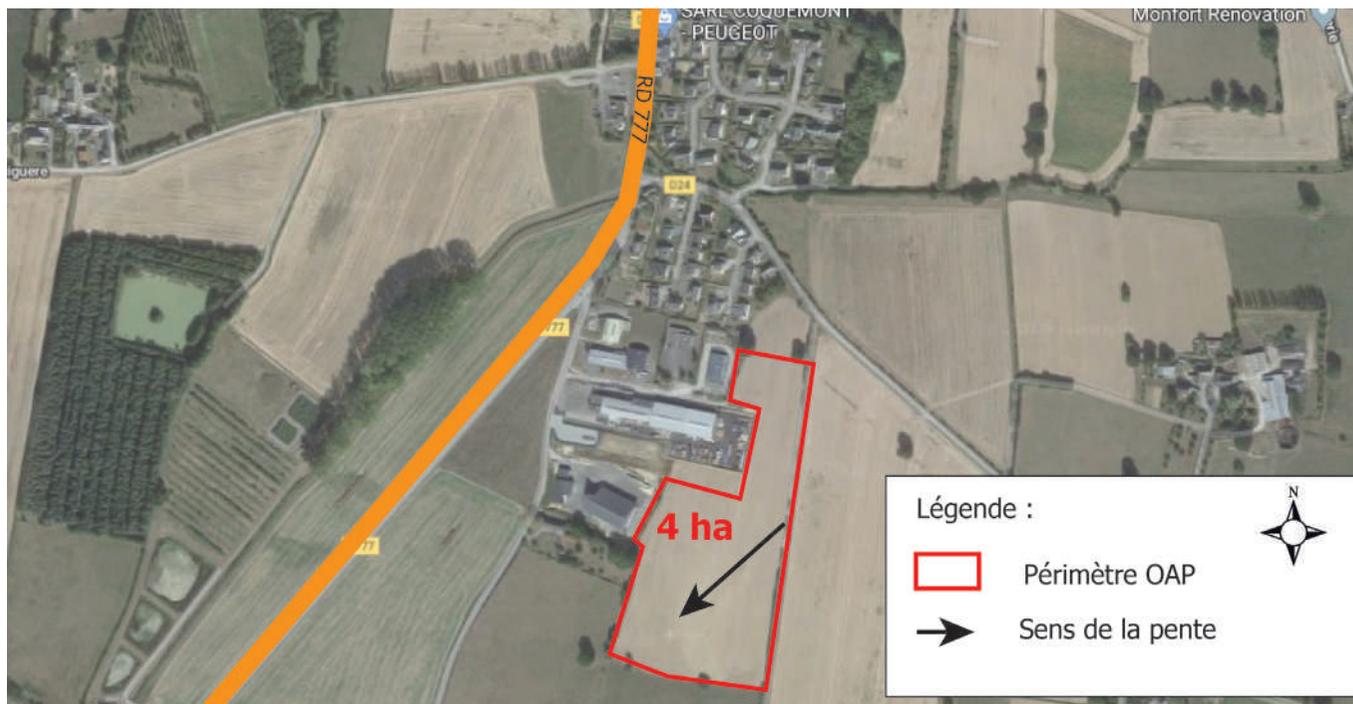
### RÉSEAUX ET PENTE

- Le site est desservi par les réseaux.
- La pente très légère s'oriente vers le sud.



### ENJEUX / OBJECTIFS

- Permettre aux entreprises locales de s'installer et se développer.
- Maîtriser la gestion des eaux pluviales.
- Prévoir l'impact des constructions en entrée de ville.



## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Une discussion a eu lieu avec le département pour aménager un accès plus direct sur la RD 777, un emplacement réservé au PLU est prévu à cet effet. En attendant les accès devront se faire depuis les voies existantes.

La liaison douce existante via le chemin rural sur la franche Est sera conservée et valorisée. Elle sera reliée aux cheminements piétons prévus dans la zone. Elle servira également à relier la zone d'activités avec le bourg. Toutefois, la traversée du chemin est possible pour le passage d'une voie, dans ce cas un aménagement sécurisé devra assurer la continuité de la liaison douce.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

L'urbanisation de ce secteur doit permettre la valorisation de l'entrée de ville, les constructions devront présenter une bonne insertion dans le paysage. Des haies du secteur seront conservées ou créés en frange d'urbanisation. Les haies internes existantes seront conservées, des suppressions ponctuelles seront possibles, sans compensation, pour autoriser la création de voie ou chemin.

La gestion des eaux pluviales devra être assurée dans le respect du Schéma Directeur des Eaux Pluviales.

## PROGRAMMATION

Secteurs à vocation principale d'activités pouvant accueillir des équipements, activités et services.

Surface de la zone constructible : 4 ha.

L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Économie d'espace: La taille des parcelles devra être adaptée aux besoins réels en bâtiments et en espaces de manoeuvre. La mutualisation des parkings est encouragée.



# 2 - Les Orientations d'Aménagement par secteurs

## N°3 et 4 : Les secteurs à vocation d'équipements

### DESCRIPTION DES SITES

Deux secteurs d'extension sont prévus pour l'aménagement d'équipements pour la commune.

Le secteur de 2 ha situé au nord du terrain de football actuel est destiné à accueillir de nouveaux terrains de sports et multisports. Il est bordé à l'est par des habitations pavillonnaires, au nord par des terres cultivées et à l'ouest par une ancienne ferme. Il est relié aux autres équipements de la commune par le parcours sportif et une liaison piétonne.

Le secteur de 0,45 ha situé à l'est du bourg, le long de la RD 777 est destiné à valoriser et sécuriser l'entrée de bourg nord-est par un élargissement de la voie et l'aménagement d'un parking. Cette parcelle agricole à proximité immédiate de zones pavillonnaires, du centre de loisirs et des commerces du centre bourg a déjà fait l'objet d'acquisitions foncières.

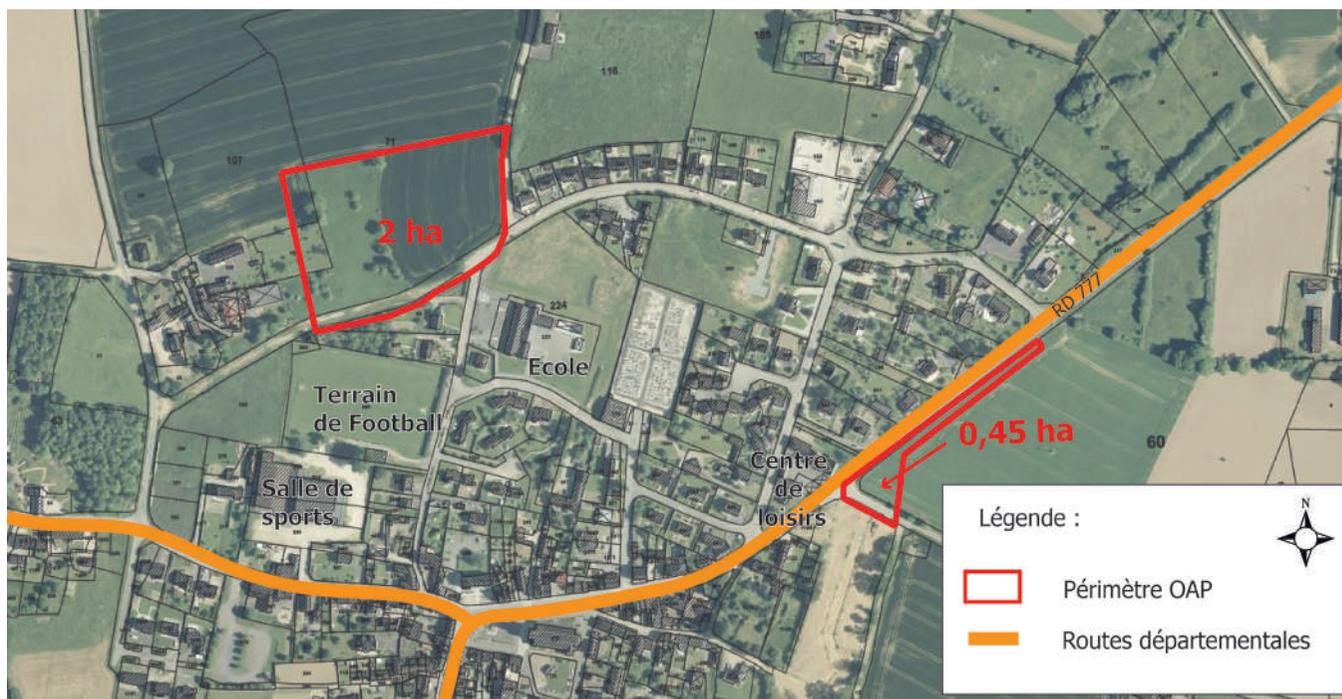
### RÉSEAUX ET PENTE

- Les sites sont desservis par les réseaux.
- La pente légère s'oriente vers les espaces agricoles.



### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer les équipements sportifs existants
- Aménager et sécuriser les entrées de villes.



## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Le site de 2ha, au nord du terrain de football actuel, sera desservi par un accès viaire principal. Il est déjà irrigué par des liaisons douces qui seront conservées.

Le secteur de 0,45 ha à l'est, accueillera un parking. Pour qu'il soit accessible depuis la RD 777, un carrefour devra être aménagé. Ce projet se fera en collaboration avec le service de voirie départementale. Des liaisons piétonnes seront prévues et reliées aux liaisons douces existantes en périphérie.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les limites avec les espaces ruraux seront plantées de haies variées.

## PROGRAMMATION

Secteurs à vocation principale d'équipements.

Sur le secteur de 2 ha, sont admises les constructions nouvelles.

Sur le secteur de 0,45 ha, sont admises les installations, aménagements et équipements en liens avec le stationnement ou les déplacements.



# 2 - Les Orientations d'Aménagement par secteurs

## N°5: Le secteur de densification à l'est du bourg

### DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'ouest du bourg, ce secteur d'une superficie de 0,3 ha est encadré par un bois, une bâtisse ancienne en pierre, des équipements sportifs, et de l'habitat pavillonnaire.

Le périmètre d'étude ne possède aucune construction, il n'est pas cultivé, il est considéré comme un secteur de densification.

Il est situé à l'angle de la rue de Balazé et de la RD 24 qui le desservent.

Cette situation permet de le qualifier en tant que porte d'entrée de bourg.

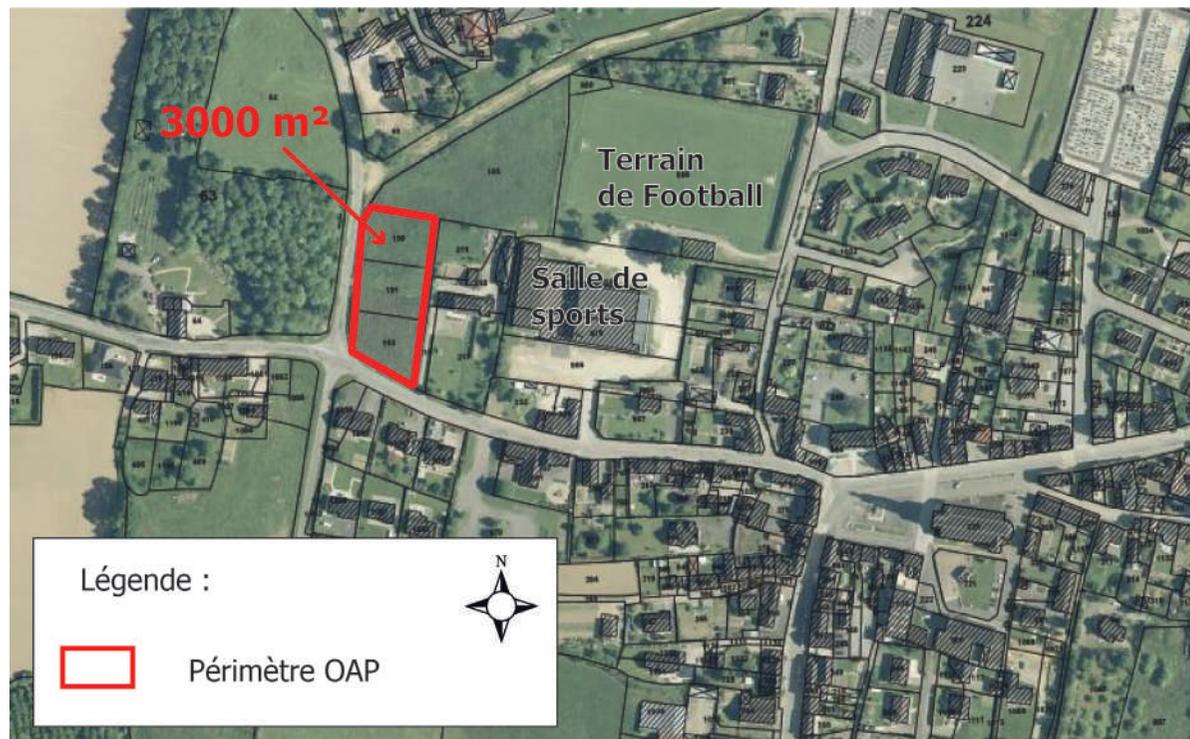
### RÉSEAUX ET PENTE

- Le site est desservi par les réseaux.
- Le site est plat.



### ENJEUX / OBJECTIFS

- Éviter l'étalement urbain le long des voies.
- Limiter la consommation d'espaces agricoles.



## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Un seul accès sera créé sur la rue de Balazé pour sécuriser les déplacements.

Au bord de voie, le projet d'aménagement devra prévoir un accotement et un recul sécurisé et de bonne qualité paysagère.

Des liaisons piétonnes seront créées reliées au maillage existant.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Une haie sera constituée au nord de la zone.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être favorisée.

L'opération étant située en entrée de bourg elle devra faire l'objet d'un projet qualitatif permettant une insertion architecturale et végétale de qualité.

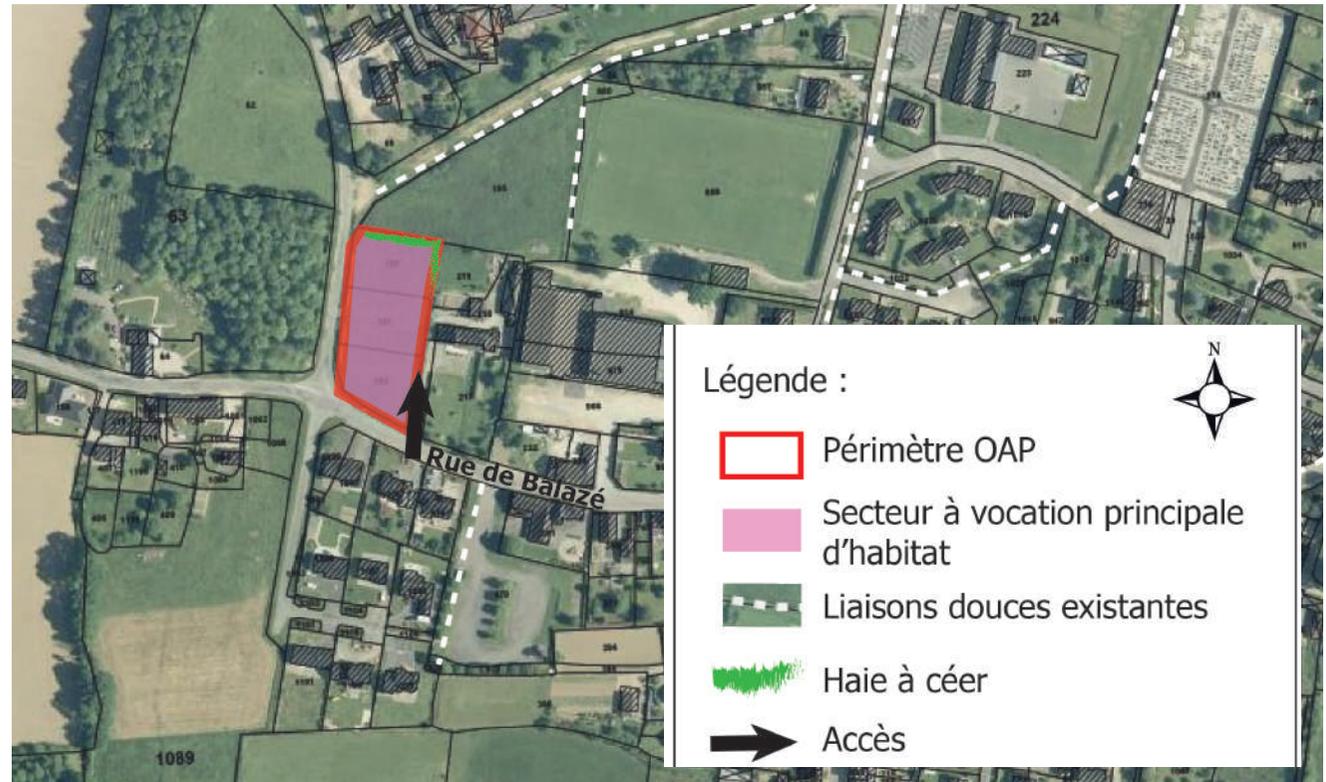
## PROGRAMMATION

Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, des commerces, des activités et services compatibles avec l'habitat.

Surface de la zone constructible : 0,3 ha.

Nombre minimum de logements à créer : 5  
Densité minimum: 16,6 logements/ha.

L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.





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

21 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE

