



PAYSAGE
URBANISME



Commune :

BALAZÉ (35)

Etude :

Plan Local d'Urbanisme

Pièce :

**3-Orientations d'aménagement et
de programmation**

Objet :

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
communautaire
n°
en date du 25 juin 2026, approuvant la modification
n°1 du PLU de Balazé.

Historique du PLU de Balazé :

Révision générale du PLU approuvé le 12 mars 2021

Modification simplifiée du PLU approuvée le 31 février 2023

Plan des servitudes mis à jour le 19 octobre 2023

Préambule

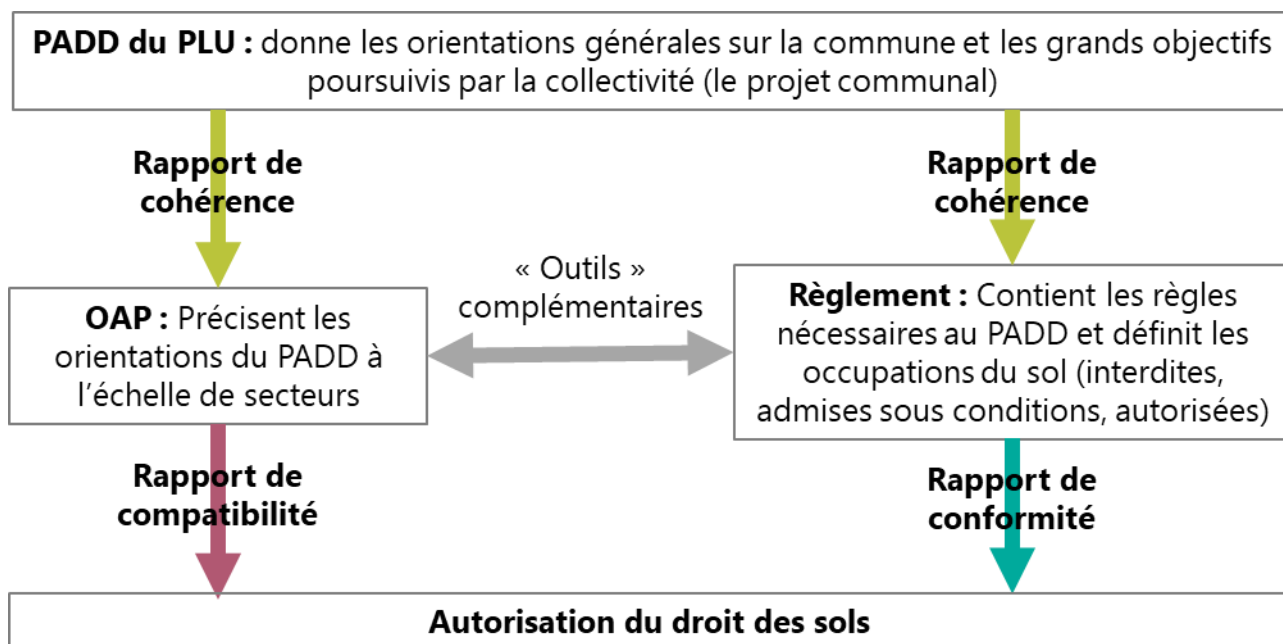
Rappels réglementaires

Article L. 151-6 du Code de l'urbanisme (extrait) : « 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. »

Article L. 151-7 du Code de l'urbanisme : « 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 à l'article L. 151-35. »

Rapport entre les OAP¹ et les autorisations du droit des sols :

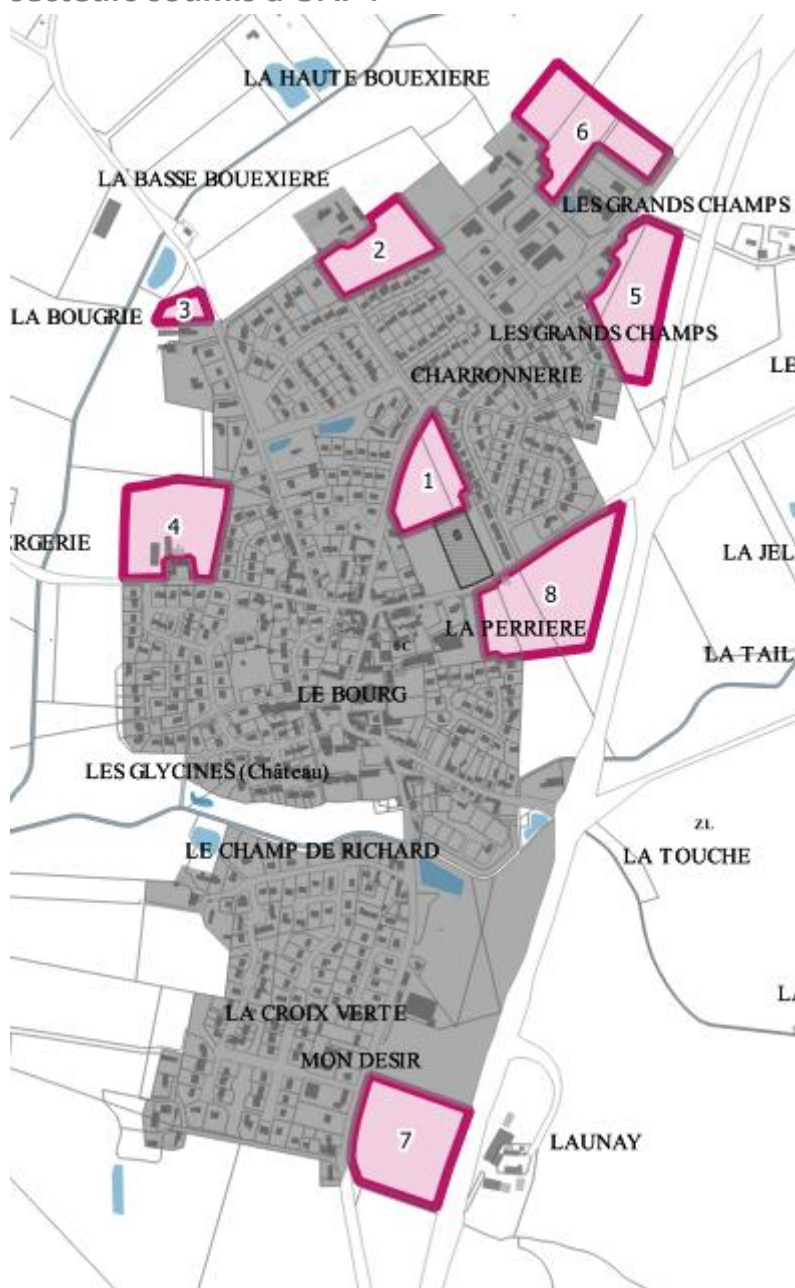


¹ Orientations d'aménagement et de programmation

Les relations normatives en matière d'urbanisme :

- Rapport de conformité = interdiction de toute différence entre le règlement et l'autorisation d'urbanisme
- **Rapport de compatibilité** = implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à la commune dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.
- Rapport de cohérence = un rapport de non-contradiction.

Localisation des secteurs soumis à OAP :



1- Rue Jeanne d'Arc

Le schéma



La zone 1AUE est située au cœur du tissu urbain existant. Elle s'inscrit dans le principe du renouvellement urbain et permet de créer l'interface entre les secteurs résidentiels existants et le tissu du centre traditionnel. Cette zone permet d'assurer une cohérence dans la répartition spatiale des secteurs propices à l'accueil de constructions neuves à vocation de logements, prioritairement. L'urbanisation de la zone devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble plutôt dédiée à l'accueil d'habitations.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Qualité environnementale : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits.

Les déplacements :

L'amorce de la voie de desserte interne sera connectée à la Rue de Jeanne d'Arc. La voie de desserte interne sera mixte pour en limiter l'emprise. Il devra être prévu une aire de stationnement commun ainsi qu'un aménagement ou une organisation de la voirie permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Une liaison douce devra être assurée en limite Est et Ouest de la zone, en lien avec la liaison existante sur l'opération voisine.

La programmation

Surface totale en hectare	Logements à prix maîtrisé minimum	Nombre minimum de logements, au total	Densité minimale ²	Echéancier
0,89	Non chiffré	16	18 log./ha	Court terme

² Densité minimale en nombre de logements par hectare

2 - La Basse Bouëxière

Le schéma



- Zone d'étude et surface constructible
- Voie secondaire
- Voie tertiaire, mixte à double sens ou sens unique
- Principe de liaison piétonne*
- Arbre existant à conserver

**Tracé et implantation figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude*

Une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble :

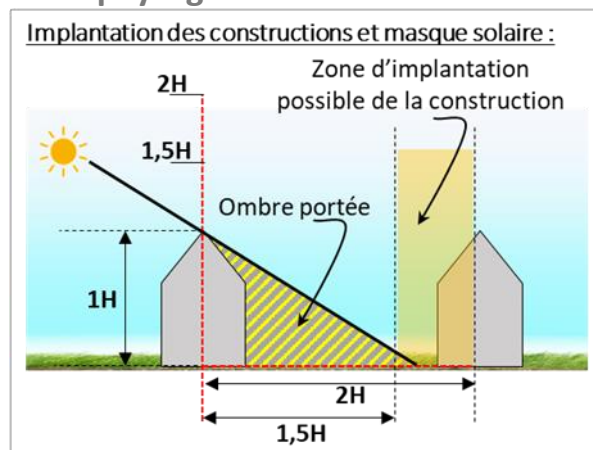
Cette zone d'étude fait l'objet d'un classement à urbaniser à courte terme. L'urbanisation de la zone devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble plutôt dédiée à l'accueil d'habitations (ZAC, lotissement...).

De plus, pourront être autorisés la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires.

Sur ce site, pourront être réalisés de petits collectifs ou des logements individuels, tout en respectant la production de six logements au minimum.



La qualité environnementale et la prévention des risques

Paysage et patrimoine : Un arbre d'intérêt est identifié à conserver.

Qualité environnementale : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits.

La desserte par les voies et réseaux :

Le réseau de voie de desserte pourra être complété afin de répondre aux besoins de la division parcellaire. Dans le cadre d'une urbanisation en plusieurs opérations, chaque opération devra laisser libre des amorces qui permettront d'assurer le prolongement des voies, afin de conserver les principes d'aménagement énoncés ci-dessus.

La voie « secondaire » : Création d'une voie nouvelle à caractère « secondaire » dans le prolongement de la rue du Clos du Clairay (tracé à titre indicatif), cette voie devra créer un bouclage avec le chemin des Baladins.

Des voies tertiaires pourront également être réalisées, elle pourront se terminer en impasse.

Des chemins seront créés dans le prolongement des chemins existants, ils permettront d'assurer des relations inter quartiers (tracé à titre indicatif)

La programmation

Secteur	Surface totale en hectare	Logements à prix maîtrisé minimum	Nombre minimum de logements, au total	Densité minimale ³	Echéancier (zonage PLU)
1	1,15	Non chiffré	21	18 log./ha	1AUE

³ Densité minimale en nombre de logements par hectare

3- La Bougrie

Le schéma



 Zone d'étude et surface constructible

 Voie tertiaire, mixte à double sens

 Sens des faîtage des constructions

**Tracé et implantation figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude*

Ce secteur de densification est situé rue de la Bougrie, en entrée d'agglomération. Il s'inscrit dans le principe du renouvellement urbain et permet de créer l'interface entre les secteurs résidentiels existants et le tissu du centre traditionnel. L'urbanisation de la zone devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble plutôt dédiée à l'accueil d'habitations.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Qualité environnementale : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits.

Les déplacements :

L'amorce de la voie de desserte interne sera connectée à la Rue de la Bougrie. La voie de desserte interne sera mixte pour en limiter l'emprise. Il devra être prévu une aire de stationnement commun ainsi qu'un aménagement ou une organisation de la voirie permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

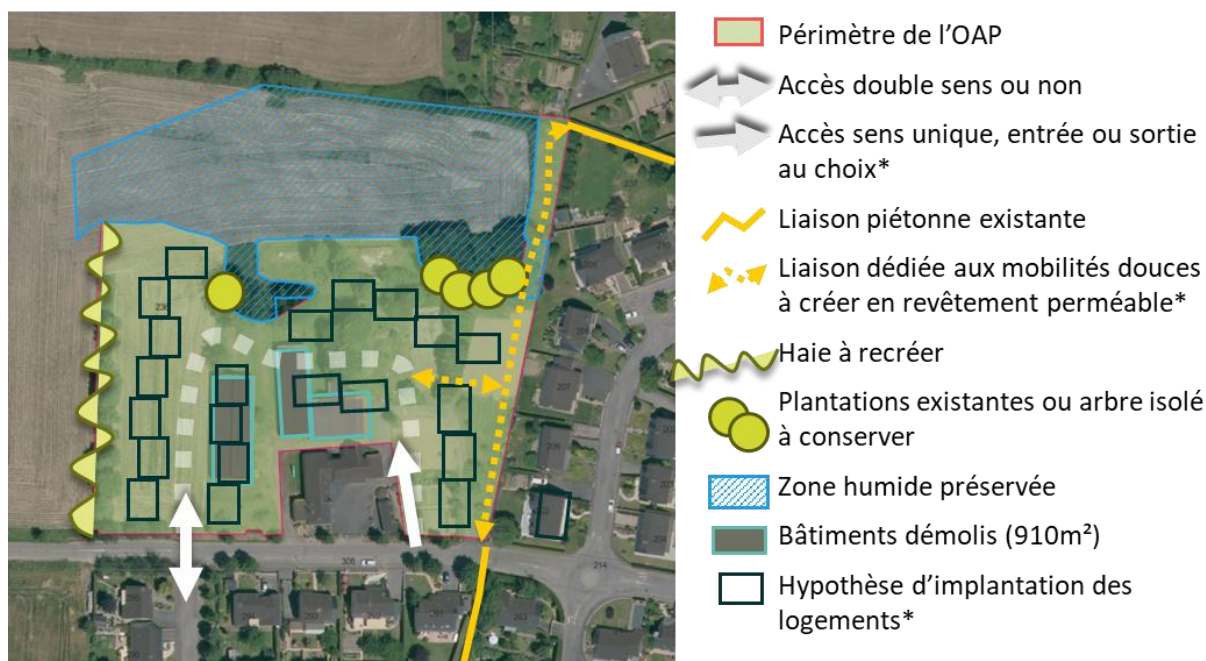
La programmation

Surface totale en hectare	Logements à prix maîtrisé minimum	Nombre minimum de logements, au total	Densité minimale ⁴	Echéancier
0,23	0	4	18 log./ha	Court terme

⁴ Densité minimale en nombre de logements par hectare

4- La Bergerie

Le schéma



*Implantation figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude

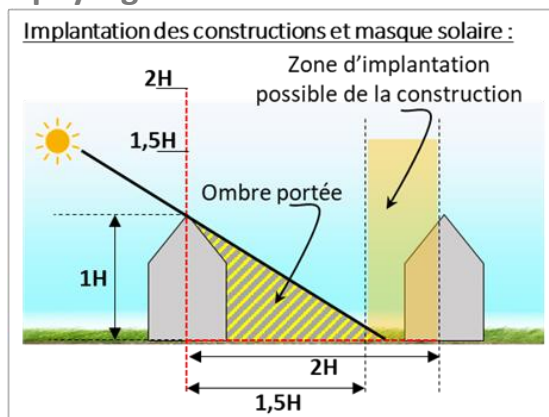
Une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble :

La zone 1AUE est située au Centre-Ouest du bourg et en entrée Est du bourg (rue Paris Jallobert—RD 528) qui permet de rééquilibrer la répartition spatiale des secteurs de développement. Elle s'inscrit dans la continuité du tissu existant et permet d'offrir une frange d'urbanisation qui assure l'équilibre Est/Ouest dans la répartition spatiale des secteurs de développement. Cette zone permet d'obtenir une cohérence dans l'urbanisation.

L'urbanisation de la zone devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble plutôt dédiée à l'accueil d'habitations.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires.



La qualité environnementale et la prévention des risques

Paysage et patrimoine : La haie bocagère existante pour partie à conserver et à recomposer en périphérie du futur quartier. La section Nord de la haie est à créer.

Qualité environnementale : L'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits. Les clôtures devront être perméables de façon à permettre la circulation de la « petite faune » (grillage doublé ou non d'une haie, sans soubassement).

Les déplacements :

La voie de desserte Création d'une voie nouvelle interne à l'opération et en accroche sur la rue Paris Jallobert. La voie nouvelle sera mixte et à sens unique, son tracé figure à titre indicatif. Des voies tertiaires pourront également être réalisées en complément, elles pourront se terminer en impasse.

La terminaison de la voie pourra présenter une amorce pour assurer le prolongement de la voie ou la mise en place d'un cheminement piéton, afin de relier la rue du Hay Châtelet.



Des chemins seront créés dans le prolongement des chemins existants, ils permettront d'assurer des relations inter quartiers.

La programmation

Surface totale en hectare	Logements à prix maîtrisé minimum	Nombre minimum de logements, au total	Densité minimale ⁵	Echéancier (zonage PLU)
1,11	Non chiffré	21	20 log./ha	2024-2026 (1AUE)

L'artificialisation

Surface totale	Surface artificialisée initiale	Surface moyenne par lot	Imperméabilisation attachée à la voirie	Part de l'artificialisation des sols admise
1,11 ha	910m ²	140m ² /log	2200 m ² max.	50%

⁵ Densité minimale en nombre de logements par hectare

5- La Charronnerie

Le schéma



- Zone d'étude et surface constructible
- Voie de desserte principale
- Voie de desserte secondaire, mixte à double sens
- Principe de liaison piétonne*
- Haie de type bocagère à renforcer ou à créer
- Ambiance de dernière frange d'urbanisation
- Implantation des bâtiments visant à laisser des perméabilités visuelles.

**Tracé et implantation figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude*

Une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble :

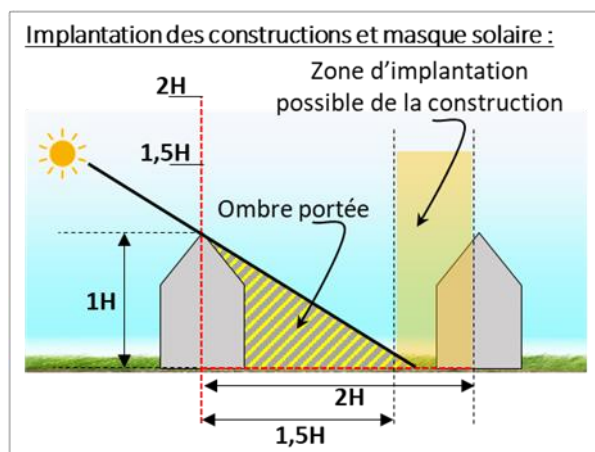
La zone est située au nord-Est du bourg et en entrée Nord du bourg (rue Jeanne d'Arc) qui permet de rééquilibrer la répartition spatiale des secteurs de développement. Cette zone permet d'obtenir une cohérence dans l'urbanisation. L'urbanisation de la zone devra être réalisée en une ou plusieurs opérations d'ensemble (ZAC, lotissement...) plutôt dédiée(s) à l'accueil d'habitations.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et à optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires.

Sur ce site, il est attendu la production de onze logements au minimum.

De plus, l'implantation du bâti donné à titre informatif : la composition urbaine veillera à laisser des perméabilités visuelles depuis la RD 178.



La qualité environnementale et la prévention des risques

Qualité paysagère : La composition urbaine veillera à laisser des perméabilités visuelles depuis la RD 178.

Qualité environnementale : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits



Ambiances de la dernière frange d'urbanisation : fond de jardins et taillis (petits espaces boisés).

La desserte par les voies et réseaux :

Les voies de desserte sont identifiées à titre indicatif, avec :

- La desserte sera assurée par la création d'une voie nouvelle permettra d'assurer le bouclage entre la rue de la Charronnerie la rue des Genêts. Le point d'accroche sur la rue de la Charronnerie n'est pas figé.
- Des voies secondaires pourront également être réalisées, elle pourront se terminer en impasse.

Les voies de desserte internes seront mixtes pour en limiter l'emprise. Il devra être prévu des aires de stationnements communs ainsi qu'un aménagement ou une organisation de la voirie permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans le cadre d'une urbanisation en plusieurs opérations, chaque opération devra laisser libre des amorces qui permettront d'assurer le prolongement des voies, afin de conserver les principes d'aménagement énoncés ci-dessus. Dans tous les cas, aucune entrée/sortie directe de lots ne sera autorisée depuis la rue de la Charronnerie.

Le tracé interne proposé au schéma pourra être défini différemment.

Les liaisons douces devront être assurées à minima à l'image du schéma d'aménagement proposé. Chemin piétonnier à créer pour assurer des connections inter-quartier, entre la rue la rue de la Charronnerie la rue des Genets

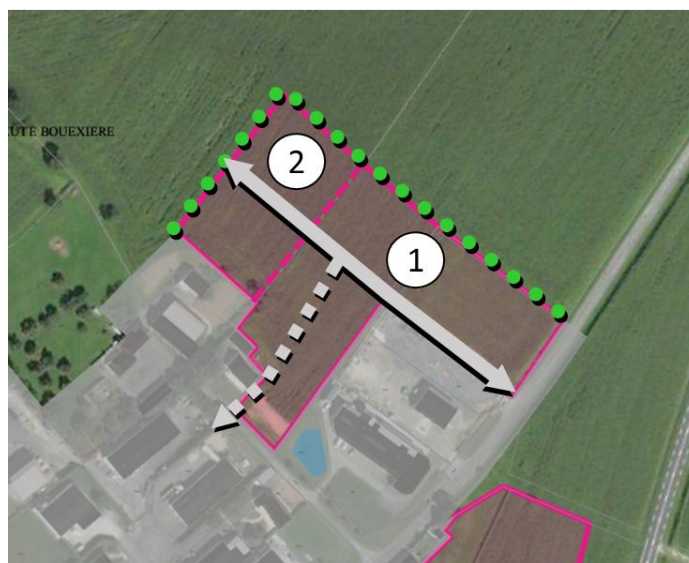
La programmation

Surface totale en hectare	Logements à prix maîtrisé minimum	Nombre minimum de logements, au total	Densité minimale ⁶	Echéancier (zonage PLU)
1,7	Non chiffré	29	18 log./ha	2AUE

⁶ Densité minimale en nombre de logements par hectare

6- La zone d'activités de la Haute Bouëxière

Le schéma



-  Zone d'étude et surface constructible en deux sous secteur (1AUA et 2AUA)
 -  Voie de desserte principale*
 -  Voie de desserte secondaire*
 -  Haie de type bocagère à renforcer ou à créer
- *Tracé, implantation et emprise figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude*

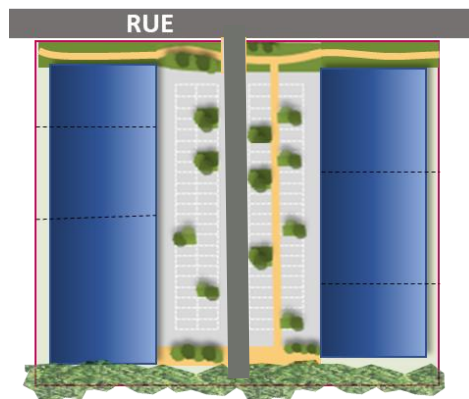
Une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble :

Ces secteurs, dédiés à l'activité économique, constituent une dernière frange à l'urbanisation ayant vocation à accueillir des activités économiques. L'urbanisation de la zone devra être réalisée en une ou plusieurs opérations d'ensemble (ZAC, lotissement...) afin d'éviter la réalisation d'une seule construction.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Aménagement / Implantation des constructions : En fonction du type d'activités qui trouvera place sur ces secteurs, ils devront être aménagés de façon économe :

- Soit selon le modèle de « village d'artisans » : petite parcelle, bâti mitoyen, mutualisation des aires stationnements ;
- Soit une seule activité y trouvera place : Dans ce cas, dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de la construction en milieu de parcelle est interdite.**



Principe d'aménagement sous la forme d'un village d'artisan : petite parcelle et aire de stationnement mutualisée, éventuellement traversée par la voie de desserte interne.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Paysage et patrimoine : Une frange verte de type haie bocagère à trois strates, identifiée au schéma, est à constituer. Un espace tampon devra être réalisé en limite avec la zone à vocation d'accueil d'habitations.

Les déplacements :

La voie de desserte interne majeure sera à double sens, doublée d'une liaison douce et reliera la rue de la Charronnerie. Il devra être prévu des aires de stationnement commun ainsi qu'un aménagement de voirie sous forme de bouclage. Les voiries secondaires seront mixtes pourront également être réalisées, elle pourront se terminer en impasse.

La programmation

Secteurs	Surface totale en hectare	Surface des lots en fonction des besoins des acteurs économiques	Echéancier
1	1,25	Non défini	1AUA
2	0,58	Non défini	2AUA ⁷

⁷ Après réalisation d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation du secteur.

7- Zone d'équipements et de de loisirs – Mon Désir

Le schéma



Zone d'étude et surface constructible

Haie de type bocagère à renforcer ou à créer

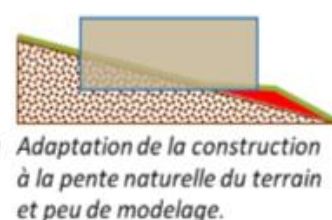
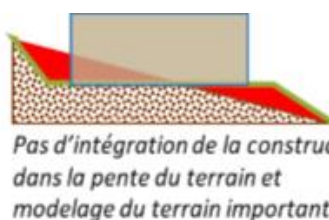
**Tracé, implantation et emprise figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude*

La zone 2AUL est destinée à permettre le développement des équipements proposés. La surface de la zone est d'environ deux hectares.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Aménagement / Implantation des constructions : En fonction du type d'équipements qui trouveront place sur ce secteur, ils devront être aménagés de façon économe :

- Par la mutualisation des aires stationnements ;
- Les constructions devront être implantées de façon à s'intégrer au mieux dans la pente naturelle du terrain et générer le moins de déblais/remblais possibles.



Les déplacements :

La voie de desserte : La desserte sera assurée par la création d'une voie en accroche sur la rue de l'Abbé Brohan. Elle permettra d'assurer la desserte de l'espace de stationnement mutualisé et donnera accès aux futurs équipements. Un accès supplémentaire sera autorisé en accroche sur la rue de l'Abbé Brohan.

Liaison piétonne : des chemins piétonniers sont à créer pour assurer des connections inter quartier.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Les haies existantes seront renforcées. En cas de réalisation d'une aire de stationnement, elle sera paysagée dans le but de permettre la perception d'un verger et 50% de la surface dédiée au stationnement sera perméable.

Les plantations existantes en limites Sud sont à conserver et il devra être planté, en limite de la RD178, une haie bocagère à trois strates.

8- Zone mixte de La Perrière

Le schéma



- Périmètre de l'OAP
- Accès double sens
- Accès sens unique, entrée ou sortie au choix*
- Liaison piétonne existante
- Liaison dédiée aux mobilités douces à créer en revêtement perméable*
- Créer un verger
- Plantations existantes ou arbre isolé à conserver
- Surface artificialisée existante
- Hypothèse d'implantation des constructions logements, résidence et équipements*

*Implantation figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude

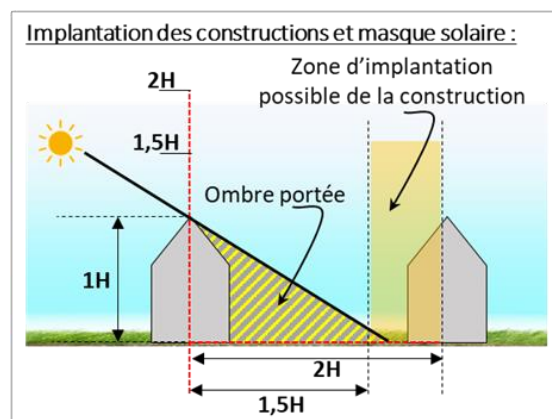
La zone de la Perrière est située en entrée Est du bourg (rue Abbé Brohan - RD 528) qui permet de compléter les d'équipements existants et de conforter la centralité du centre bourg et le tissu bâti de la frange urbaine en contact avec la RD178. La surface de la zone est d'environ 2,54 hectares. L'urbanisation de la zone pourra être réalisée au fur et à mesure des besoins identifiés (logements, hébergements, équipements), dans la mesure du respect du schéma d'aménagement proposé.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Aménagement / Implantation des constructions : En fonction du type d'équipements qui trouveront place sur ce secteur, ils devront être aménagés de façon économe :

- Par la mutualisation des aires stationnements ;
- Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de la construction en milieu de parcelle est interdite.**

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires.



Les déplacements :

La voie de desserte : La desserte sera assurée par la création d'une voie en accroche sur la rue de l'Abbé Brohan. La voirie sera hiérarchisée avec une voie nouvelle centrale et des voies secondaire mixte pouvant fonctionner à sens unique. Le tracé des voies figure à titre indicatif sur le schéma. Des voies tertiaires pourront également être réalisées en complément, elles pourront se terminer en impasse.

La voie d'accès principale, à double sens, pourra présenter une amorce pour assurer le prolongement de la voie ou la mise en place d'un cheminement piéton, en direction du Sud.



Liaison piétonne : des chemins piétonniers sont à créer pour assurer des connections inter quartier.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Qualité environnementale : L'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits. Les clôtures devront être perméables de façon à permettre la circulation de la « petite faune » (grillage doublé ou non d'une haie, sans soubassement).

La programmation

Surface totale	Equipements / hébergement	Logements	Densité minimale 20 log./ha	Echéancier (zonage PLU)
2,54 ha	30% Soit 0,76 ha	70% soit 1,78 ha	36 logements	2024-2026 (1AUE)

L'artificialisation

Surface totale	Surface artificialisée initiale	Surface moyenne par lot	Imperméabilisation attachée à la voirie	Part de l'artificialisation des sols admise
2,54 ha	1671 m ²	140m ² /log	5000 m ² max.	50%