

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



PLU-14

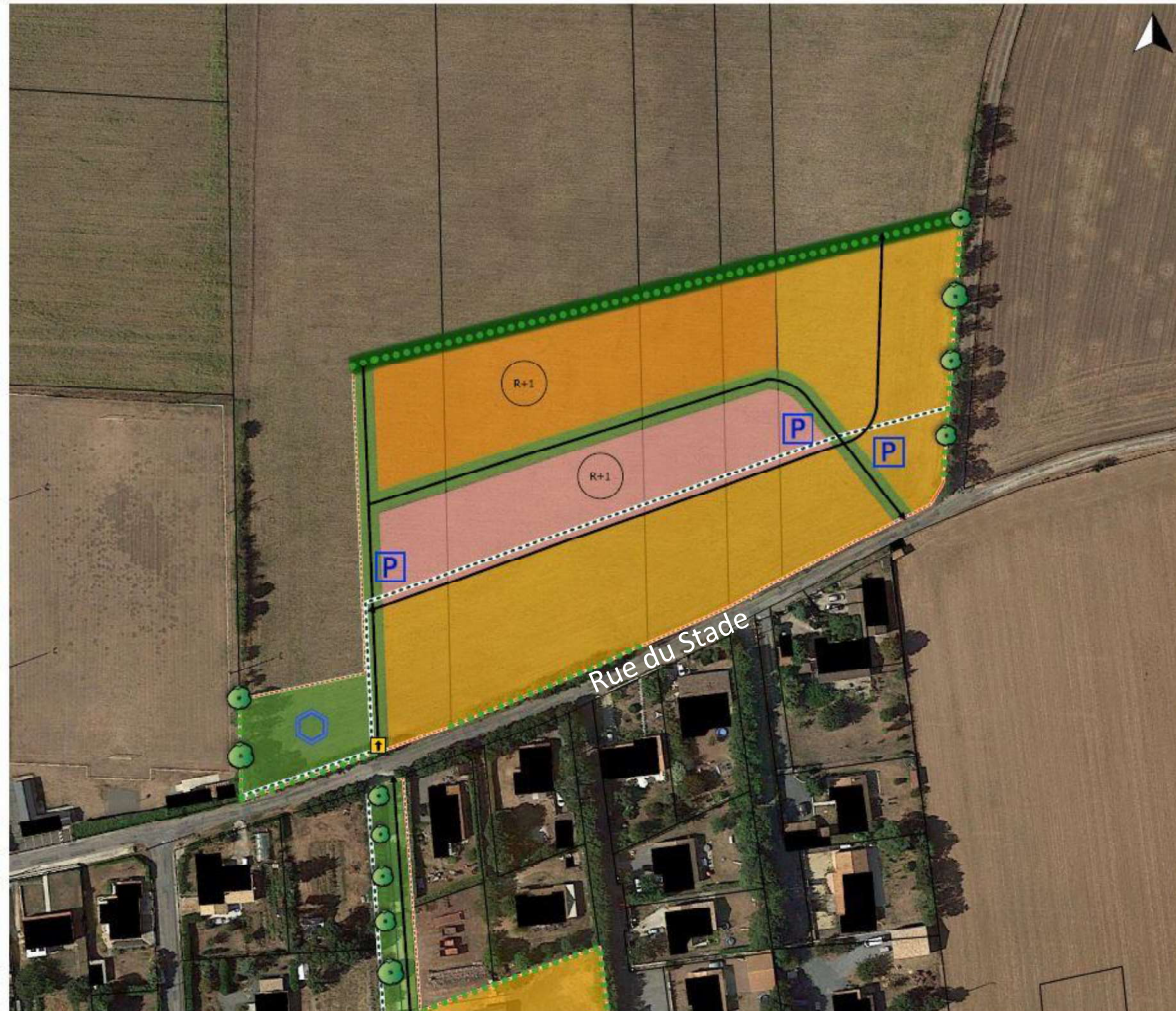
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

OAP

Ballon

1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Anis Sud / Mission:
Elaboration du PLU / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD
Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

OAP N°7

Commune de Ballon



Type de zone du PLU : AU
Surface : 1.83 ha

Légende :

--- Périmètre de l'OAP

Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace libre collectif à dominante végétale
- Espace végétal de transition à créer ou préserver

Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- ↔ Voie de desserte à créer
- Liaison douce à créer

Éléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Ⓟ Stationnement groupé à créer
- ⦿ Création d'ouvrage hydraulique
- Élément de paysage à créer ou préserver
- ⚡ Entrée / sortie de voie à sens unique

Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales



2/ Eléments de programmation

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des activités de service accueillant du public. Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitat ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma
3/ Densité	Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 12 logts/ha
4/ Surface OAP	1,83 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 31 logements

C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitat sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur ou égal à H/2 sans être inférieur à 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour chaque lot de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Concernant l'aménagement du secteur, au moins 10% de la superficie de l'opération devront être aménagés et plantés.

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale d'ensemble sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.
- Le long de la limite Ouest de la zone, à proximité du stade, il sera préconisé de laisser libre et végétalisé une bande tampon de quelques mètres.

FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de l'Aunis, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- L'usage de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

TOITURES

- Les toitures devront s'harmoniser avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 25 et 35%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés. Les toitures terrasse sont autorisées.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

CLOTURES

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

1 - A l'alignement

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'alignement sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit d'une murette surmontée d'une grille à barreaudage simple, d'une barrière assurant une transparence, le tout d'une hauteur de 1,60m maximum..

2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une hauteur de 2,00 maximum,
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure d'urbanisation (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies d'essences locales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m. L'usage de plaques préfabriquées sera interdit.

3 - De manière générale :

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées d'un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et d'une teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité d'un mur existant.

4/ Qualité environnementale et prévention des risques

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'extérieur des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement seront conservées sur le terrain d'assiette du projet.
- En cas d'aménagement d'ensemble (lotissement, opération groupée ...), chacun des lots devra respecter la règle précédente. Les aménagements nécessaires à la récupération des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif existant.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite d'opération (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'aménagement du secteur sera aussi l'occasion d'aménager des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'espace rural afin de limiter les nouveaux conflits d'usage.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- Il sera mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5/ Organisations des déplacements

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions s'effectuera par la création de voiries nouvelles en « U » avec une entrée et une sortie sur la rue du Stade à deux niveaux différents.
- Un réseau de voiries internes à sens unique sera privilégié et tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de :
 - 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les logements collectifs.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter l'imperméabilité du sol et conserver un aspect naturel.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

6/ Réseaux

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur, devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif et doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:
Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo@ BD Parcellaire@ BD
Ortho@ : Institut National de l'Information Géographique et
forestière@ / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

OAP N°8

Commune de Ballon



Type de zone du PLUI : AU
Surface : 0.78 ha

Légende :

--- Périmètre de l'OAP

Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace libre collectif à dominante végétale
- Espace végétal de transition à créer ou préserver

Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- Voie de desserte à créer

Éléments ponctuels

- Élément de paysage à créer ou préserver
- Entrée / sortie de voie à sens unique

Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales



2/ Eléments de programmation

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitat ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma
3/ Densité	Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 8 logts/ha
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 7 logts/ha
4/ Surface OAP	0,78 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 6 logements

- Le nombre de logement estimé en deçà des objectifs SCoT correspond à la réalité de la demande sur cette commune et vient s'insérer dans un tissu environnant de faible densité ou des parcelles individuelles de trop faibles superficies viendraient à l'encontre de la qualité de vie recherchée sur la commune de Ballon.

C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitat sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur ou égal à H/2 sans être inférieur à 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour chaque lot de se rapprocher du ratio 60/40 : 60% d'espaces bâtis/artificialisés et 40% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Concernant l'aménagement du secteur, au moins 10% de la superficie de l'opération devront être aménagés et plantés.

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale d'ensemble sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.
- Des espaces végétalisés sont préconisés au Nord-Ouest et au Sud-Est en entrée et sortie de zone, le découpage parcellaire ne permettant pas d'implanter de nouvelles constructions.

FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de l'Aunis, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- L'usage de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

TOITURES

- Les toitures devront s'harmoniser avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 25 et 35%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés. Les toitures terrasse sont autorisées.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

CLOTURES

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

1 - A l'alignement

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'alignement sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit d'une murette surmontée d'une grille à barreaudage simple, d'une barrière assurant une transparence, le tout d'une hauteur de 1,60m maximum..

2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une hauteur de 2,00 maximum,
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure d'urbanisation (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies d'essences locales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m. L'usage de plaques préfabriquées sera interdit.

3 - De manière générale :

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées d'un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et d'une teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité d'un mur existant.

4/ Qualité environnementale et prévention des risques

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'extérieur des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement seront conservées sur le terrain d'assiette du projet.
- En cas d'aménagement d'ensemble (lotissement, opération groupée ...), chacun des lots devra respecter la règle précédente. Les aménagements nécessaires à la récupération des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif existant.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Secteur concerné par des zones hydromorphes (Sud-Est) : vigilance à porter sur les constructions semi-enterrées (cave) ou enterrées (piscine).
- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite d'opération (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'aménagement du secteur sera aussi l'occasion d'aménager des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'espace rural afin de limiter les nouveaux conflits d'usage.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- Il sera mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5/ Organisations des déplacements

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions s'effectuera par la création d'une voirie à sens unique de la rue de l'Hôtel de Ville à la rue de la Cure.
- La réalisation de la voirie interne tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévue dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Des places de stationnement seront créées à proximité de l'entrée du cimetière pour accueillir le public.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter l'imperméabilité du sol et conserver un aspect naturel.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

6/ Réseaux

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement;

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

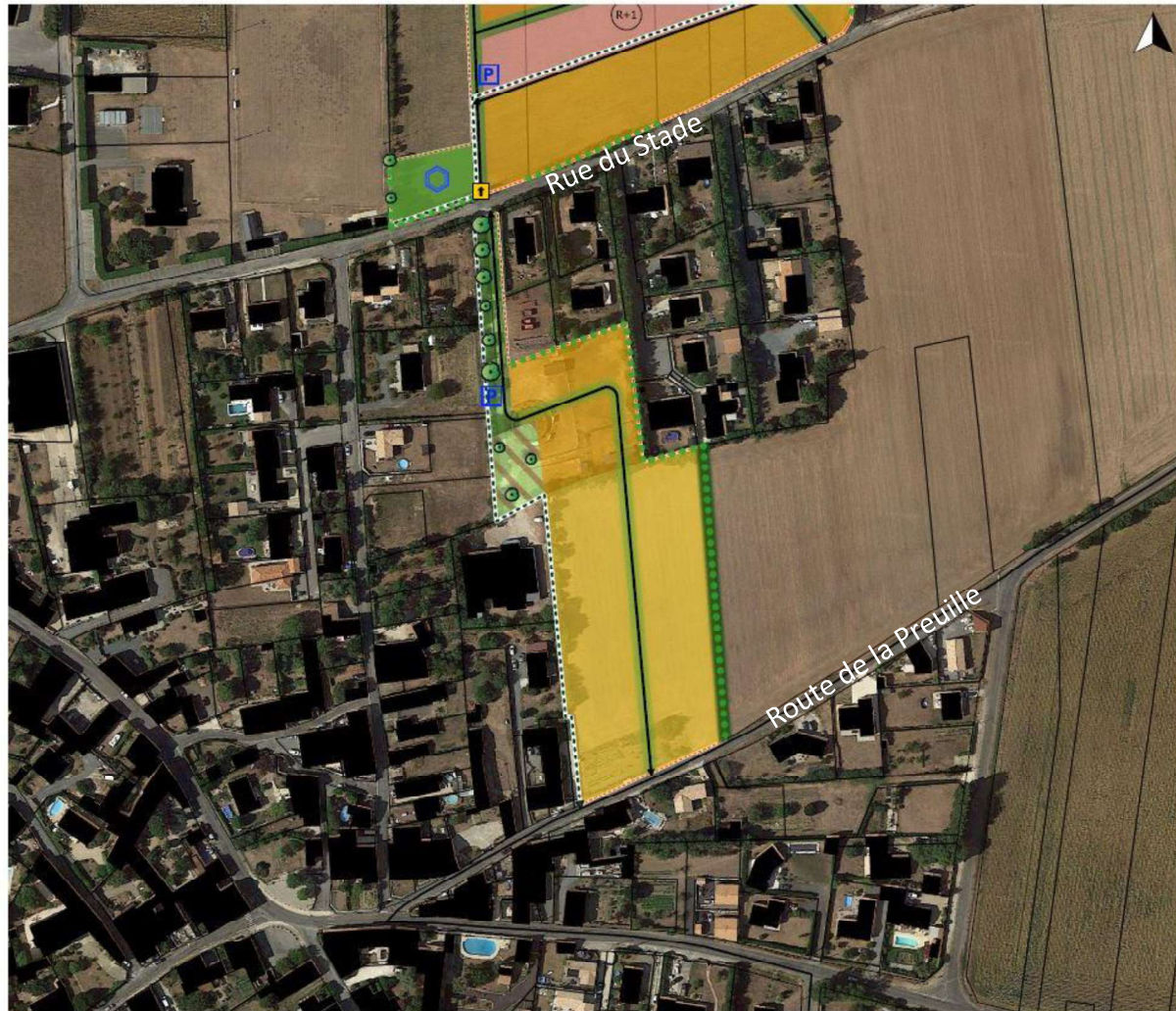
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur, devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif et doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

OAP N°9

Commune de Ballon



Type de zone du PLUI : AU
Surface : 1.45 ha

Légende :

--- Périmètre de l'OAP

Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace libre collectif à dominante végétale
- Espace public et partagé mixte
- Espace végétal de transition à créer ou préserver

Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- Voie de desserte à créer
- Liaison douce à créer

Éléments ponctuels

- Stationnement groupé à créer
- Élément de paysage à créer ou préserver

Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales



2/ Éléments de programmation

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations souhaitées dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitat ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/ Densité	Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 14 logts/ha Environ 12 logts/ha
4/ Surface OAP	Données de contexte : Densité limitrophe observée : 1,45 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 20 logements

- Le nombre de logement estimé en deçà des objectifs SCoT correspond à la réalité de la demande sur cette commune et vient s'insérer dans un tissu environnant de faible densité ou des parcelles individuelles de trop faibles superficies viendraient à l'encontre de la qualité de vie recherchée sur la commune de Ballon.

C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel) et à l'aménagement d'un espace public sur la partie Nord-Ouest de la zone. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitat sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur ou égal à H/2 sans être inférieur à 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

Emprise au sol/ espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour chaque lot de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Concernant l'aménagement du secteur, au moins 10% de la superficie de l'opération devront être aménagés et plantés.

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale d'ensemble sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.
- Des espaces végétalisés sont préconisés au Nord-Ouest en entrée et sortie de zone, le découpage parcellaire ne permettant pas d'implanter de nouvelles constructions.

FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de l'Aunis, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- L'usage de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

TOITURES

- Les toitures devront s'harmoniser avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 25 et 35%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés. Les toitures terrasse sont autorisées.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

CLOTURES

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

1 - A l'alignement

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'alignement sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit d'une murette surmontée d'une grille à barreaudage simple, d'une barrière assurant une transparence, le tout d'une hauteur de 1,60m maximum..

2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une hauteur de 2,00 maximum,
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure d'urbanisation (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies d'essences locales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m. L'usage de plaques préfabriquées sera interdit.

3 - De manière générale :

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées d'un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et d'une teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité d'un mur existant.

4/ Qualité environnementale et prévention des risques

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'extérieur des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement seront conservées sur le terrain d'assiette du projet.
- En cas d'aménagement d'ensemble (lotissement, opération groupée ...), chacun des lots devra respecter la règle précédente. Les aménagements nécessaires à la récupération des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En cas d'impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif existant.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite d'opération (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'aménagement du secteur sera aussi l'occasion d'aménager des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'espace rural afin de limiter les nouveaux conflits d'usage.
- Les règles de réciprocité sont à ce titre à vérifier (bâtiment agricole à proximité de l'opération qui pourrait générer un périmètre de 100 mètres inconstructible en cas d'élevage).

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- Il sera mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d'énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5/ Organisations des déplacements

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions s'effectuera par la création d'une voirie à double sens entre la rue du Stade et la route de la Preuille.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter l'imperméabilité du sol et conserver un aspect naturel.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

6/ Réseaux

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur, devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif et doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.