

Département du Doubs

COMMUNE DE
MERCEY-LE-GRAND

PLAN LOCAL D'URBANISME

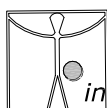
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

P i è c e n ° 3

Arrêté par délibération du Conseil Municipal
le 13 décembre 2013

Approuvé par délibération du Conseil Municipal
le 10 octobre 2014

INITIATIVE Aménagement et Développement



initiative

Adresse : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiatvead@orange.fr

Tél : 03.81.83.53.29 - initiatvead25@orange.fr

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
du 10 octobre 2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme.*

Le Maire

SOMMAIRE

Avant-propos.	1
Principes d'aménagement communs à tous les secteurs à vocation d'habitat concernés par les O.A.P.	3
Orientations d'aménagement et de programmation de la zone urbaine à vocation d'habitat, située à Cottier, le long du chemin de la Cotay (zone U).	5
1. Localisation et intérêt de la zone.	5
2. Vocation de la zone.	6
3. Principes d'aménagement de la zone.	6
Orientations d'aménagement et de programmation de la zone urbaine à vocation d'habitat, située à Mercey, au lieu-dit « Aux communaux Partagés », le long de la rue de Saint-Vit (zone U).	8
1. Localisation et intérêt de la zone.	8
2. Vocation de la zone.	8
3. Principes d'aménagement de la zone.	10
Orientations d'aménagement et de programmation du secteur à vocation d'habitat situé au Sud-Est du centre ancien de Mercey au lieu-dit « A la Mersotte » (zones U et AU).	11
1. Localisation et intérêt du secteur.	11
2. Vocation du secteur.	12
3. Principes d'aménagement du secteur.	12
4. Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU.	14
Orientations d'aménagement et de programmation de la zone urbaine à vocation d'activités située au sud du village de Mercey, au lieu-dit « Derrière les Vieilles Vignes » (zone UX).	15
1. Localisation et intérêt de la zone.	15
2. Vocation de la zone.	16
3. Principes d'aménagement de la zone.	16
ANNEXES.	18

AVANT-PROPOS.

Conformément à l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme, les P.L.U. comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) : « *dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.* »

Dans le cas de Mercey-le-Grand, les dispositions portent uniquement sur l'aménagement.

« En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. ».

La présente pièce « orientations d'aménagement et de programmation » décrit les principes d'aménagements :

- de la **zone urbaine à vocation principale d'habitat** située au Nord du village de Cottier, le long du chemin de la Cotay (en orange clair sur le plan ci-après).
- de la **zone urbaine à vocation principale d'habitat** située à l'Est du village de Mercey, le long de la rue de Saint-Vit (en orange foncé sur le plan ci-après).
- de la **zone urbaine** et de la **zone à urbaniser à vocation principale d'habitat** situées au Sud-Est du centre ancien de Mercey, au lieu-dit « A la Mersotte » (en rose sur le plan ci-après).

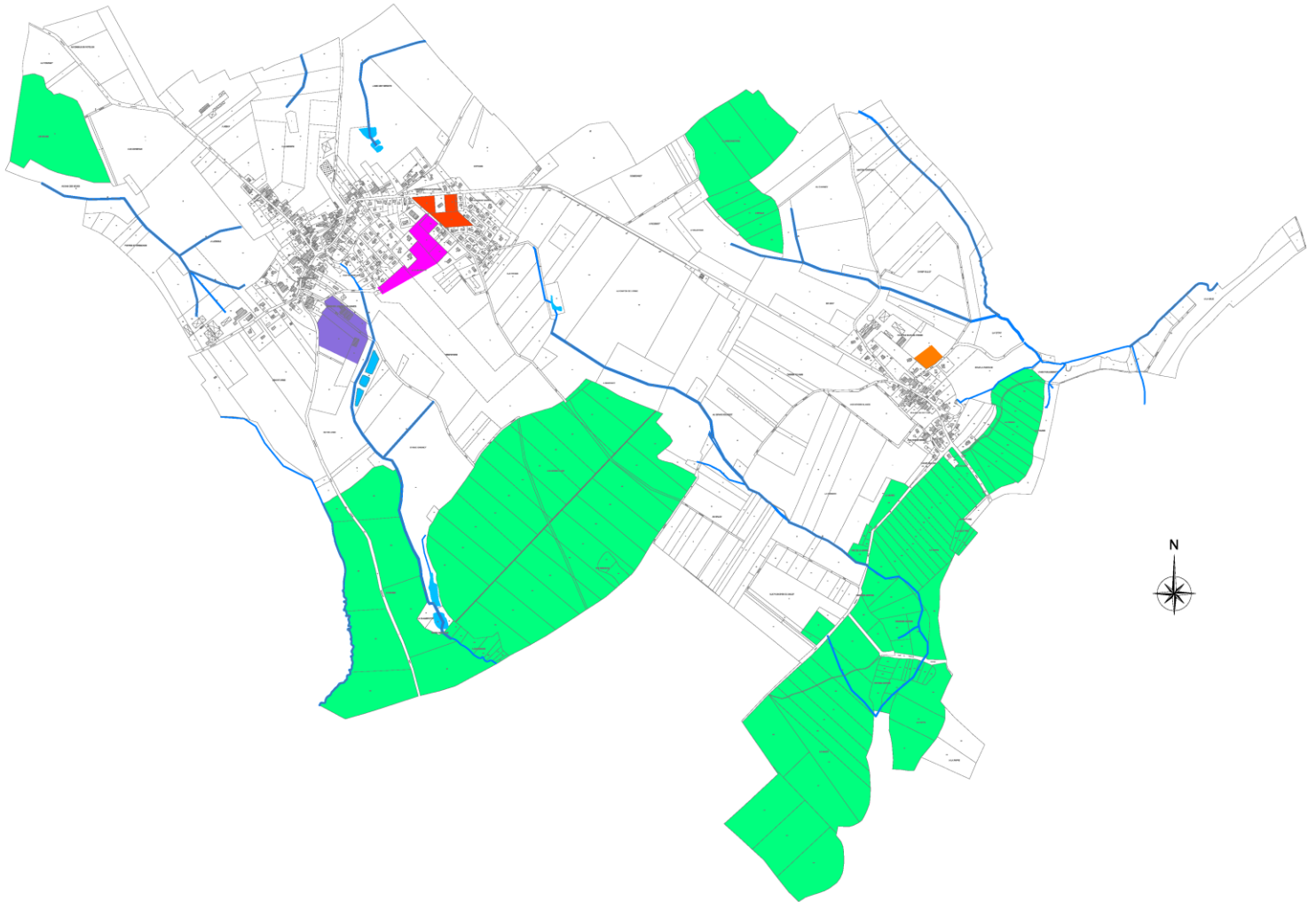
L'O.A.P. intègre une partie de la zone U adjacente à la zone AU afin d'assurer une cohérence au projet (accès, circulation...).

- de la **zone urbaine à vocation principale d'activités** située au Sud du village de Mercey au lieu-dit « Derrière les Vieilles Vignes » (en mauve sur le plan ci-après).

Les O.A.P. sont accompagnées de schémas de principe qui **illustrent** les principes d'aménagement retenus mais qui ne constituent pas des plans figés ou définitifs. Ils sont donnés à titre indicatif, ne sont pas opposable et devront être adaptés en fonction du projet.

Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Le plan ci-dessous localise les secteurs soumis à une O.A.P. sur le territoire communal. En vert et bleu sont reportés les bois et cours d'eau.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT COMMUNS A TOUS LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT CONCERNES PAR LES O.A.P.

- **Principes concernant l'aménagement global de chaque secteur.**

- Lorsque la circulation à double-sens est prévue, la largeur minimale de l'emprise de la voie doit permettre le croisement de deux véhicules.
- Les accès et la voirie sont aménagés à l'échelle du secteur concerné par l'O.A.P.
L'aménagement doit prévoir des espaces pour les stationnements, et notamment des aires de stationnement collectives qui permettront d'accueillir les visiteurs (*voir annexes, illustrations n°4*).
Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et des circulations douces. Pour prévenir le stationnement sur les espaces publics dédiés à la circulation, les places de stationnement seront en partie réalisées sur des aires extérieures, facilement accessibles à partir du domaine public. Cette prescription s'appliquera pour les places de stationnement « visiteurs » et pour environ la moitié des places rattachées à l'usage d'un logement.
- Mixité de l'habitat et densité urbaine seront recherchées (*voir annexes, illustrations n°1, 2, et 6*) :
 - . Chaque opération d'aménagement présentera différentes tailles de parcelles.
 - . La densification urbaine sera favorisée : la densité brute minimale sera de 10 logements par hectare sur la zone U de Cottier et sur la zone U le long de la rue de Saint-Vit (lieu-dit « Aux Communaux Partagés ») et de 12 logements par hectare sur le secteur « A la Mersotte » comprenant une zone U et une zone AU.
Les règles de construction sont peu contraignantes : la construction en limite séparative est autorisée ainsi que la construction dans la bande de 0 à 3 mètres de la limite séparative sous condition de hauteur, la construction par rapport à l'alignement est libre pour un projet d'ensemble, aucun coefficient d'emprise au sol ni coefficient d'occupation du sol ne sont définis (*voir règlement*).
 - . Les éléments précédents sont la traduction des objectifs de mixité sociale dans l'habitat affichés dans le P.L.U.
- L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères (*voir annexes, illustrations n°5*).

- **L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site et dans une démarche environnementale durable**

- Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméabilisants est préconisé, notamment pour les places de stationnement (*voir annexes, illustrations n°8*).
- Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur).
- Les matériaux ou les dispositifs permettant des économies d'énergie, une démarche de haute qualité environnementale ou intégrant des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable sont recommandés.

- Le réseau d'assainissement sera de type séparatif. L'infiltration des eaux pluviales est privilégiée dans la mesure du possible.

La collecte, la gestion et la régulation des eaux pluviales sont préférentiellement réalisées à l'échelle de l'opération ou du secteur concerné par l'O.A.P. et dans le cadre de l'aménagement cohérent et d'ensemble (bassin de stockage et de régulation des eaux pluviales ouvert et paysager, noue... à privilégier - voir annexes, illustrations n°7).

- L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil : elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes (voir exemples d'implantation en annexes, illustrations n°9).

Une compacité des volumes est à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE URBAINE A VOCATION D'HABITAT, SITUEE A COTTIER, LE LONG DU CHEMIN DE LA COTAY (zone U).

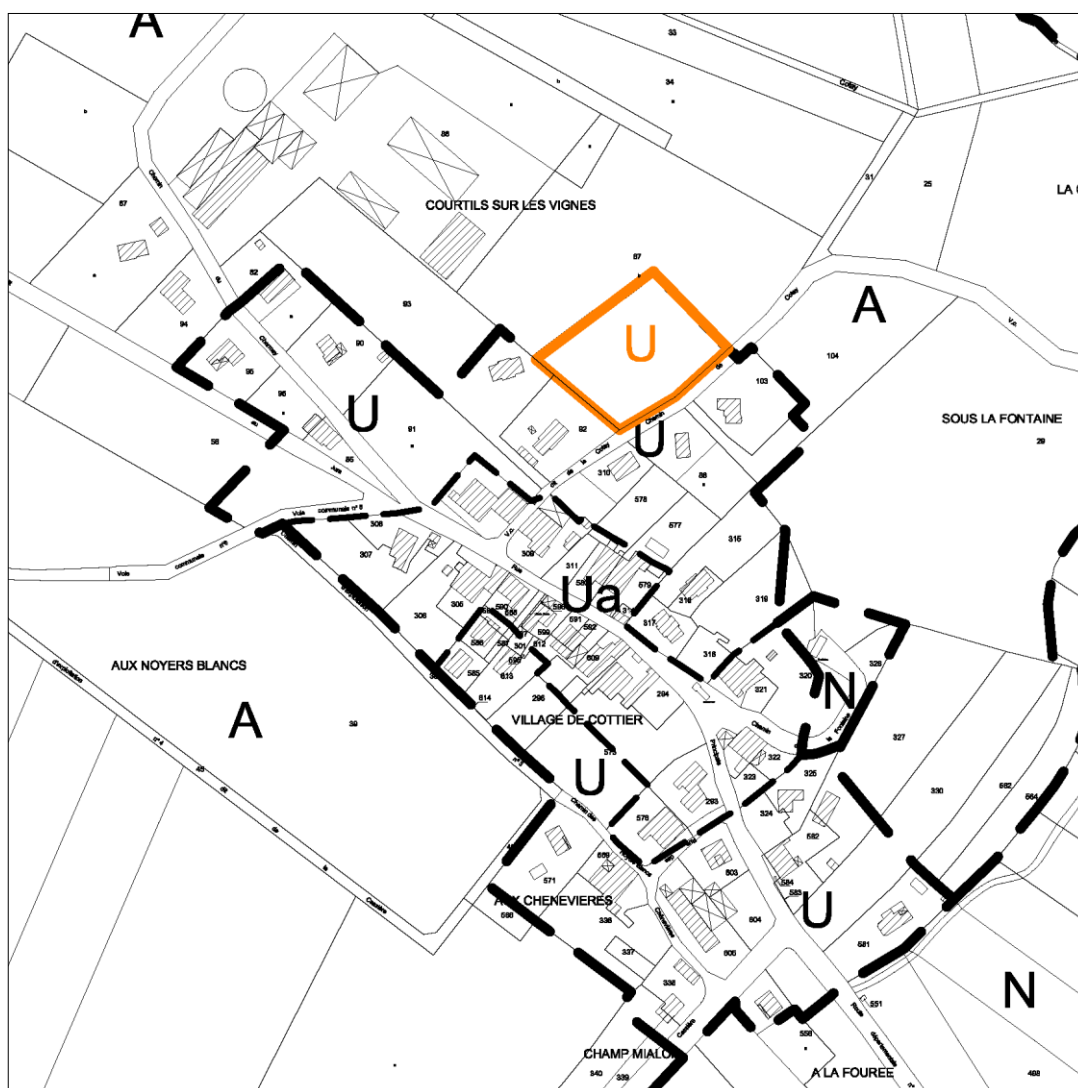
1. Localisation et intérêt de la zone.

Cette zone a été délimitée au Nord du village de Cottier, au Nord-Ouest du chemin de la Cotay (en orange clair ci-dessous). Elle correspond à un secteur concerné par une PVR (les limites du secteur couvert par la PVR ont été respectées).

Elle a été définie afin de prolonger l'urbanisation existante du village dans le cadre d'un aménagement cohérent. Elle permet l'urbanisation bilatérale du chemin de la Cotay et finalise cette partie du village. Elle constitue une extension urbaine à court-moyen terme du village de Cottier.

Sa limite prend en compte les périmètres de réciprocité de la ferme située au Nord-Ouest.

Le secteur concerné couvre 0,48 ha de terrain agricole desservi par les réseaux (un projet d'assainissement collectif est à l'étude, dans l'attente un assainissement autonome doit être mis en place).



2. Vocation de la zone.

La vocation principale de la zone est l'habitat sous toutes ses formes : logements locatifs, accessions à la propriété, habitations individuelles, logements collectifs, habitations individuelles groupées, ... Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les activités économiques sont également admis dans la mesure où ils restent compatibles avec la proximité des habitations.

La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, la nécessité de répondre au SCoT (qui impose d'atteindre des objectifs de densité) induisent la recherche d'un aménagement cohérent et d'une densification urbaine sur cette zone qui peut être urbanisée à court terme.

3. Principes d'aménagement de la zone.

- Cette zone est desservie par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone : son urbanisation immédiate est donc possible.

Elle doit s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.

Les constructions peuvent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au « coup par coup ».

Chaque opération ne devra ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous.

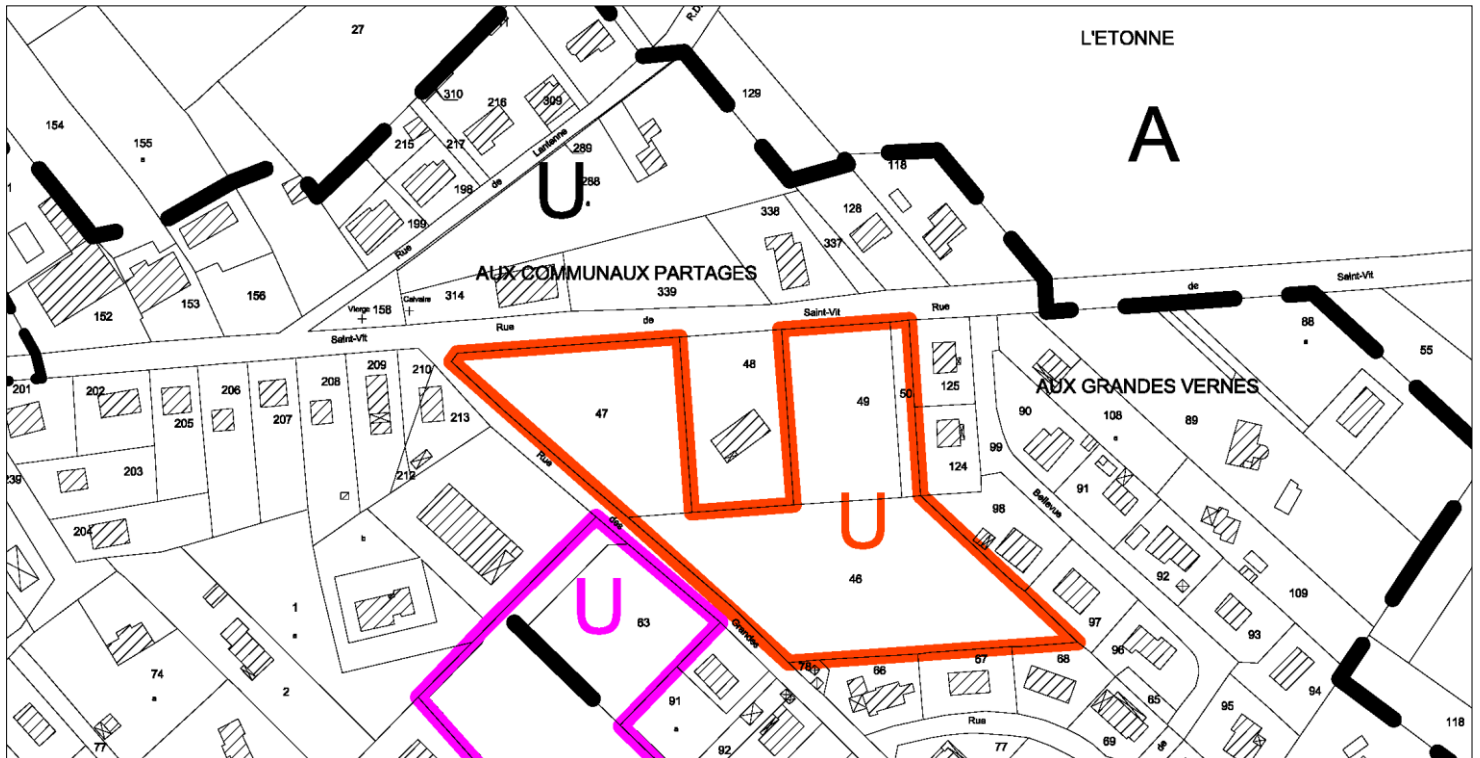
- Le schéma ci-après (donné à titre indicatif et non opposable) illustre les principes d'aménagement de la zone. Le plan de composition et d'urbanisation doit intégrer les principes suivants :
 - Plusieurs accès sont autorisés à partir du chemin de la Cotay. Toutefois, les accès pourront avantageusement être mutualisés pour économiser l'espace et pour assurer la desserte du fond de la parcelle.
 - Des espaces plantés sont obligatoires (20% du terrain - voir le règlement) : ils peuvent, par exemple, être mutualisés et aménagés en espaces verts accompagnant le projet urbain et permettant son intégration paysagère, ils peuvent également être implantés en limite Nord-Ouest de zone pour former un écran végétal entre l'habitat et la ferme, ...
 - La densité brute minimale sur l'ensemble de la zone (comprenant les voiries, espaces publics et équipements) sera de 10 logements par hectare (*voir annexes, illustrations n°1, 2, et 6*).



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE URBAINE A VOCATION D'HABITAT, SITUEE A MERCEY, AU LIEU-DIT « AUX COMMUNAUX PARTAGES », LE LONG DE LA RUE DE SAINT-VIT (zone U).

1. Localisation et intérêt de la zone.

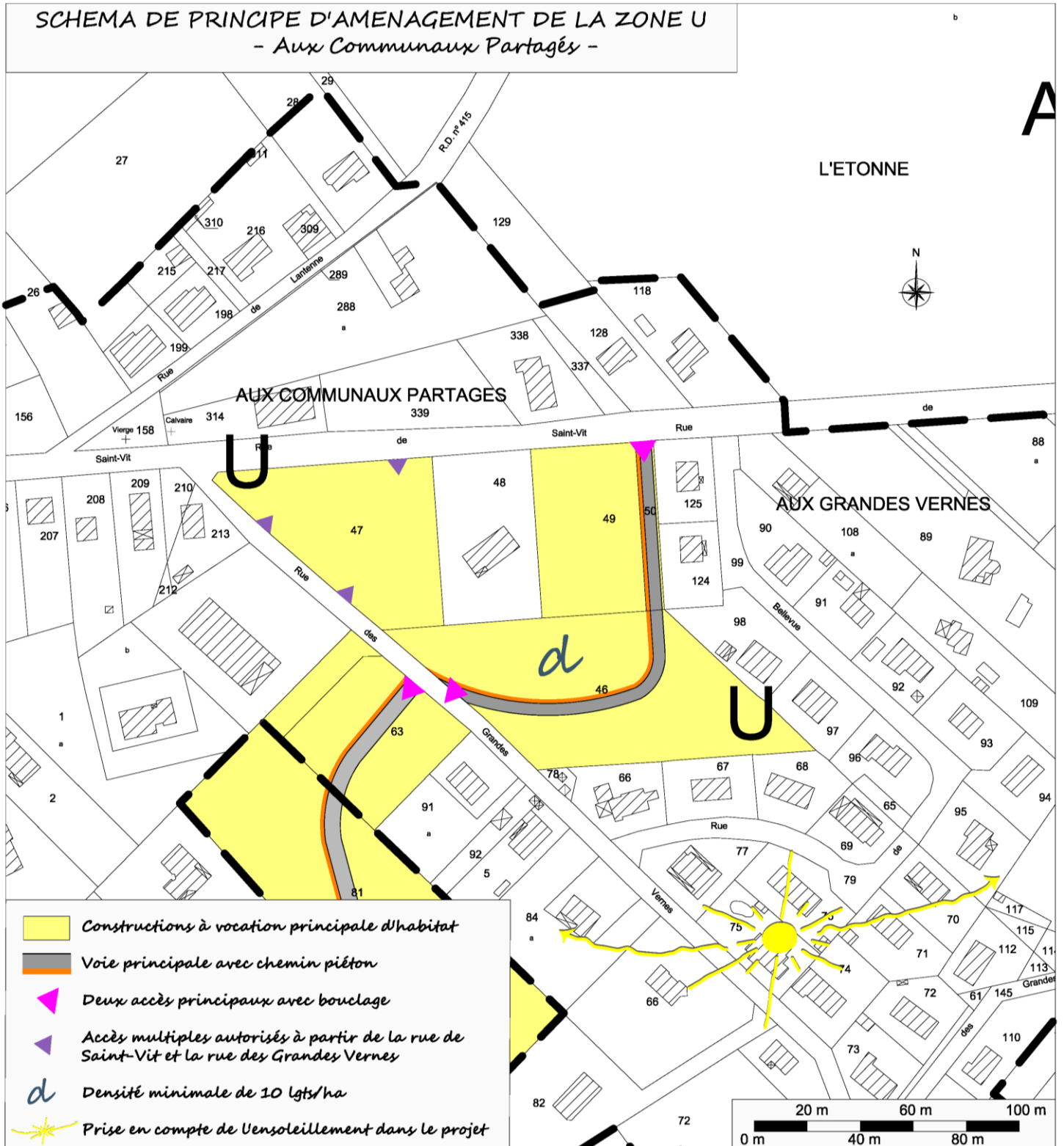
Cette zone se situe dans l'enveloppe urbaine du village de Mercey (en orange ci-dessous). Elle constitue une dent creuse (groupe de parcelles non bâties) de taille importante (plus de 2 500 m²). Elle est située à l'Est du village, entre les zones pavillonnaires et la rue de Saint-Vit. Elle couvre 1,25 ha et correspond à une enclave agricole au sein de la zone urbaine. Elle est desservie par l'ensemble des réseaux. Ce secteur a été repéré car il est non construit, de surface importante et facilement constructible. Il répond au principe d'économie de l'espace puisqu'il se situe à l'intérieur du village.



2. Vocation de la zone.

La vocation principale de la zone est l'habitat sous toutes ses formes : logements locatifs, accessions à la propriété, habitations individuelles, logements collectifs, habitations individuelles groupées... Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les activités économiques sont également admis dans la mesure où ils restent compatibles avec la proximité des habitations.

La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, la nécessité de répondre au SCoT (qui impose d'atteindre des objectifs de densité) induisent la recherche d'un aménagement cohérent et d'une densification urbaine sur cette zone qui peut être urbanisée à court terme.



3. Principes d'aménagement de la zone.

- Cette zone est desservie par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone : son urbanisation immédiate est donc possible.

Elle doit s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur. L'urbanisation du secteur doit être réalisée :

- Dans le cadre d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble pour sa partie Est et Sud (parcelles 46, 49 et 50).
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au « coup par coup » pour sa partie Nord-Ouest (parcelle 47), en raison des possibilités d'accès multiples sur les rues qui la bordent. Elle peut ainsi être aménagée indépendamment du reste du secteur.

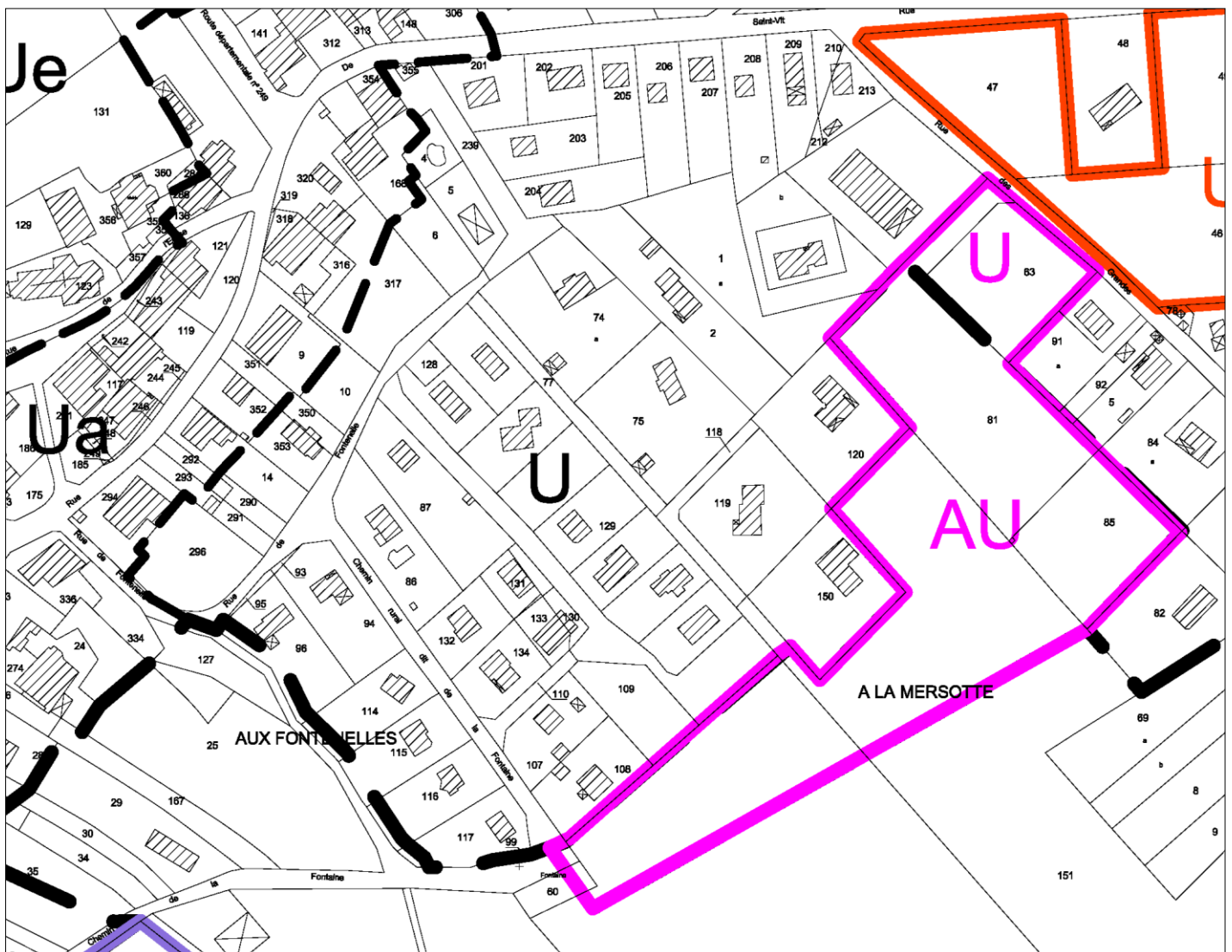
Chaque opération ne devra ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous.

- Le schéma en page précédente (donné à titre indicatif et non opposable) illustre les principes d'aménagement de la zone. Le plan de composition et d'urbanisation doit intégrer les principes suivants :
 - Deux accès desservant au minimum la partie Est et Sud du secteur et permettant son bouclage routier sont prévus. Le premier accès se fera à partir de la rue de Saint-Vit, le deuxième accès se fera à partir de la rue des Grandes Vernes : ils seront reliés par la voirie interne à la zone qui pourra éventuellement être à sens unique pour économiser l'espace.
 - Plusieurs accès sont autorisés à partir de la rue de Saint-Vit et de la rue des Grandes Vernes. Toutefois, les accès pourront avantageusement être mutualisés pour économiser l'espace et pour assurer une desserte optimale de la zone.
 - Des espaces plantés sont obligatoires (20% du terrain - voir règlement) : ils peuvent, par exemple, constituer des espaces verts accompagnant le projet urbain et permettant son intégration paysagère, ils peuvent également être implantés le long de la voie principale pour qualifier l'espace public, ...
Des plantations accompagneront les aires de stationnement collectives.
 - L'emprise de la voie principale comprend au minimum un chemin piéton distinct de la chaussée. Le chemin piéton et la chaussée peuvent être situés sur un même niveau (*voir annexes, illustrations n°3*).
 - Mixité de l'habitat et densité urbaine seront recherchées (*voir annexes, illustrations n°1, 2, et 6*) :
 - . Ce secteur accueillera de l'habitat qui pourra présenter différentes typologies : individuel, individuel continu ou groupé, intermédiaire, petit collectif. Différentes tailles de parcelles seront proposées.
Le secteur n'accueillera pas obligatoirement toutes les formes d'habitat, mais un minimum de deux formes d'habitat différentes est demandé.
 - . La densité brute minimale sur l'ensemble de la zone (comprenant les voiries, espaces publics et équipements) sera de 10 logements par hectare.
 - Le réseau d'assainissement du village, de type unitaire, est saturé en période de fortes pluies. A terme, pour éviter d'amplifier le problème, la zone concernée pourra être raccordée partiellement ou en totalité au réseau d'assainissement qui sera réalisé pour la desserte de la zone AU, située en aval.
La gestion des eaux pluviales du secteur sera définie plus précisément dans le cadre du dossier « loi sur l'eau », obligatoire pour l'aménagement de cette zone (surface supérieure à 1 hectare).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR A VOCATION D'HABITAT SITUE AU SUD-EST DU CENTRE ANCIEN DE MERCEY AU LIEU-DIT « A LA MERSOTTE » (zones U et AU).

1. Localisation et intérêt du secteur.

Ce secteur a été délimité à proximité du centre du village de Mercey, au Sud-Est du pôle école-mairie-église, entre le chemin de la Fontaine et la rue des Grandes Vernes (en rose ci-dessous). Il se situe dans la continuité Sud du village existant, dans le prolongement des dernières opérations d'habitats pavillonnaires. Le Nord, l'Ouest et l'Est du secteur sont en majeure partie urbanisés. Il couvre 2,3 ha, environ 2 ha classée en zone AU et 0,3 ha en zone U. Il possède aujourd'hui une vocation agricole. Ce secteur est correctement desservi par l'ensemble des réseaux.



Ce secteur a été défini afin d'aboutir à une urbanisation cohérente sur la commune ; il constitue l'extension urbaine principale à moyen et long terme du village de Mercey. Situé au Sud-Sud-Est du village, il se caractérise par sa proximité avec le centre de Mercey afin de favoriser le déplacement doux et de renforcer la cohésion de l'unité urbaine dans le respect du paysage. Il se situe en limite des dernières opérations urbaines réalisées sur la commune, et s'insère en partie dans le tissu urbanisé, en liaison avec la grosse dent creuse vue dans l'O.A.P. précédente. Son urbanisation a pour objectif d'aboutir à un aménagement et une circulation cohérents à l'intérieur de ces nouveaux quartiers et vers le centre du village.

2. Vocation du secteur.

La vocation principale de ce secteur est l'habitat sous toutes ses formes : logements locatifs, accessions à la propriété, habitations individuelles, logements collectifs, habitations individuelles groupées... Les services et équipements publics ou d'intérêt collectif, les activités économiques sont également admis dans la mesure où ils restent compatibles avec la proximité des habitations.

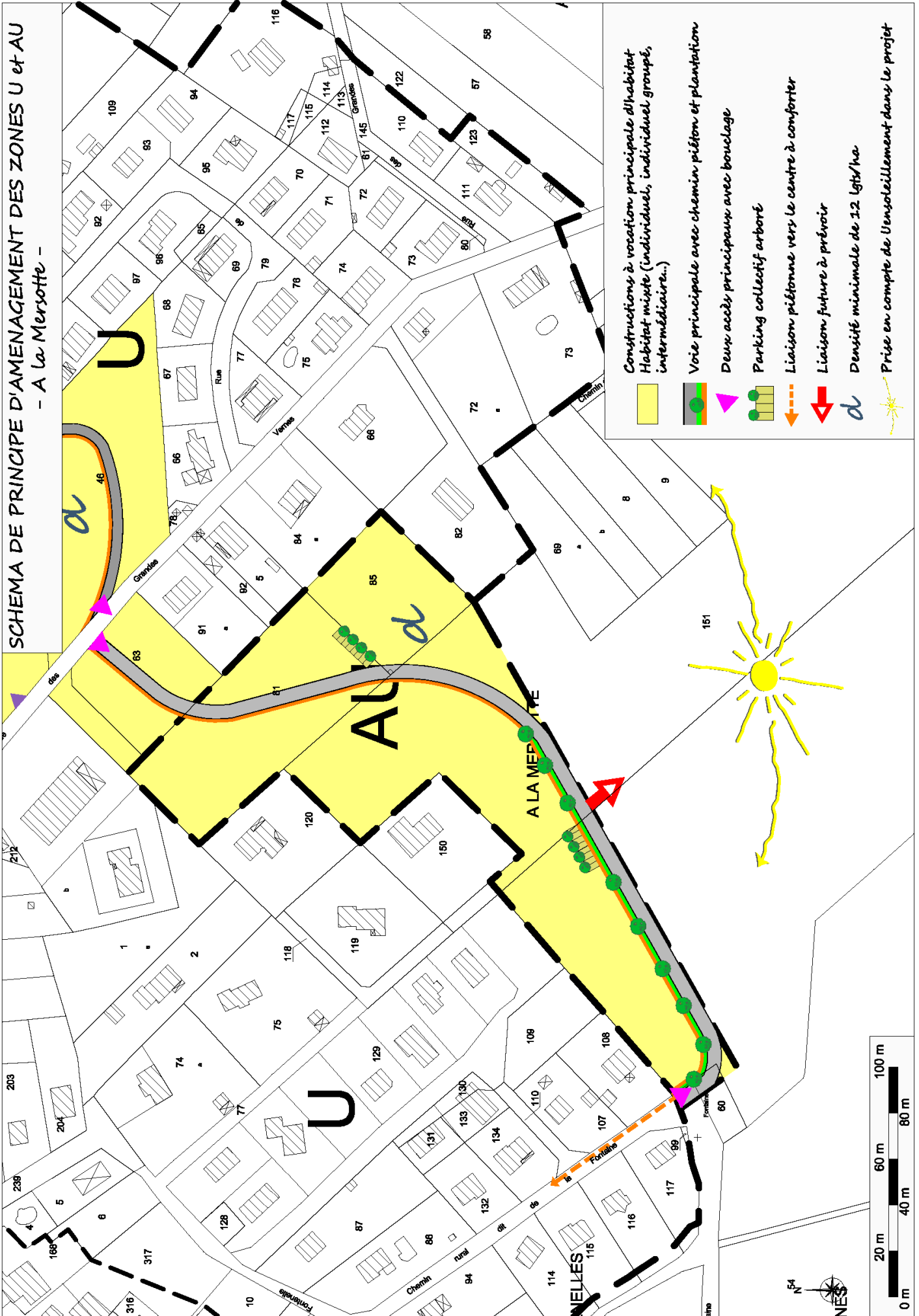
Ce secteur présente l'avantage d'être facilement raccordable à l'assainissement collectif.

Le secteur intègre une partie de la zone U située en bordure de la rue des Grandes Vernes qui constituera, pour partie, l'un des deux accès principaux à l'espace concerné.

3. Principes d'aménagement du secteur.

- Ce secteur doit s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de du secteur. Il est desservi par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur.
Les constructions seront réalisées dans le cadre d'au moins deux opérations d'aménagement d'ensemble, en vue d'étaler la construction et l'accueil de population nouvelle dans le temps (voir « 4. Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU » en page 14). Les opérations seront de taille sensiblement équivalente, en termes de logements notamment. Chaque opération ne devra ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste du secteur, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous.
- Le schéma ci-après (donné à titre indicatif et non opposable) illustre les principes d'aménagement du secteur. Le plan de composition et d'urbanisation doit intégrer les principes suivants :
 - Deux accès desservant l'ensemble du secteur et permettant son bouclage routier sont prévus. Le premier accès se fera à partir du chemin de la Fontaine, le deuxième accès se fera à partir de la rue des Grandes Vernes : ils seront reliés par la voirie interne à la zone. L'aménagement de l'accès à partir de la rue des Grandes Vernes pourra être réfléchi avec l'accès à la zone U située à l'Est de la rue (voir O.A.P. précédente) afin de réaliser un aménagement commun et sécurisé marquant l'entrée de ces nouveaux quartiers.
 - L'emprise de la voie principale comprend au minimum un chemin piéton distinct de la chaussée. Le chemin piéton et la chaussée peuvent être situés sur un même niveau (voir annexes, illustrations n°3). Dans la partie Sud-Ouest du secteur, la voie principale doit comprendre, outre la chaussée et l'allée piétonne, une bande végétalisée (herbe, arbustes ou arbres) afin de favoriser la transition entre l'urbain et l'espace agricole. La largeur minimale de l'emprise de la voie principale doit permettre le croisement de deux véhicules.

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DES ZONES U et AU
 - A La Mersotte -



- Constructions à vocation principale d'habitat
Habitat mixte (individuel, individuel groupé,
intermédiaire...)
- Voie principale avec chemin piéton et plantation
- Deux accès principaux avec bouclage
- Parking collectif arboré
- Liaison piétonne vers le centre à conforter
- Liaison future à prévoir
- Densité minimale de 12 lgts/ha
- Prise en compte de l'ensoleillement dans le projet

- Des espaces plantés sont obligatoires (voir le règlement) : ils peuvent, par exemple, constituer des espaces libres mutualisés, aménagés en espaces verts, accompagnant le projet urbain et permettant son intégration paysagère (*voir annexes, illustrations n°10*).
Des plantations seront réalisées le long de la voie principale dans la partie Sud-Ouest du secteur (transition avec la zone agricole).
Des plantations accompagneront les aires de stationnement collectives.
- Mixité de l'habitat et densité urbaine seront recherchées (*voir annexes, illustrations n°1, 2, et 6*) :
 - . Ce secteur accueillera de l'habitat qui peut prendre différentes formes : offre de logements diversifiée (logements locatifs, logements aidés, accessions à la propriété), formes d'habitat variée (petit collectif, habitat intermédiaire, individuel continu ou groupé, individuel...). Différentes tailles de parcelles seront proposées.
Le secteur n'accueillera pas obligatoirement toutes les formes d'habitat, mais un minimum de trois formes différentes est demandé.
 - . La densité brute minimale sur l'ensemble du secteur (comprenant les voiries, espaces publics et équipements) sera de 12 logements par hectare.
- La possibilité de liaison(s) avec une éventuelle future opération urbaine au Sud de la zone sera préservée.
- Une liaison piétonne, au minimum, sera prévue vers le centre du village (via la rue de la Fontaine), dans le prolongement des circulations douces du secteur d'études.
- Le réseau d'assainissement du village, de type unitaire, est saturé en période de fortes pluies. Un réseau d'assainissement propre à la zone, se raccordant directement au lagunage ou au réseau aboutissant au lagunage (au Sud du chemin de la Fontaine), sera réalisé. Le réseau sera de type séparatif avec une gestion des eaux pluviales à l'échelle du secteur (infiltration, noues, bassin de stockage et de régulation des eaux pluviales...).
La gestion des eaux pluviales du secteur sera définie plus précisément dans le cadre du dossier « loi sur l'eau », obligatoire pour l'aménagement de cette zone (surface supérieure à 1 hectare).

4. Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU.

Conformément à l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme, un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est mis en place.

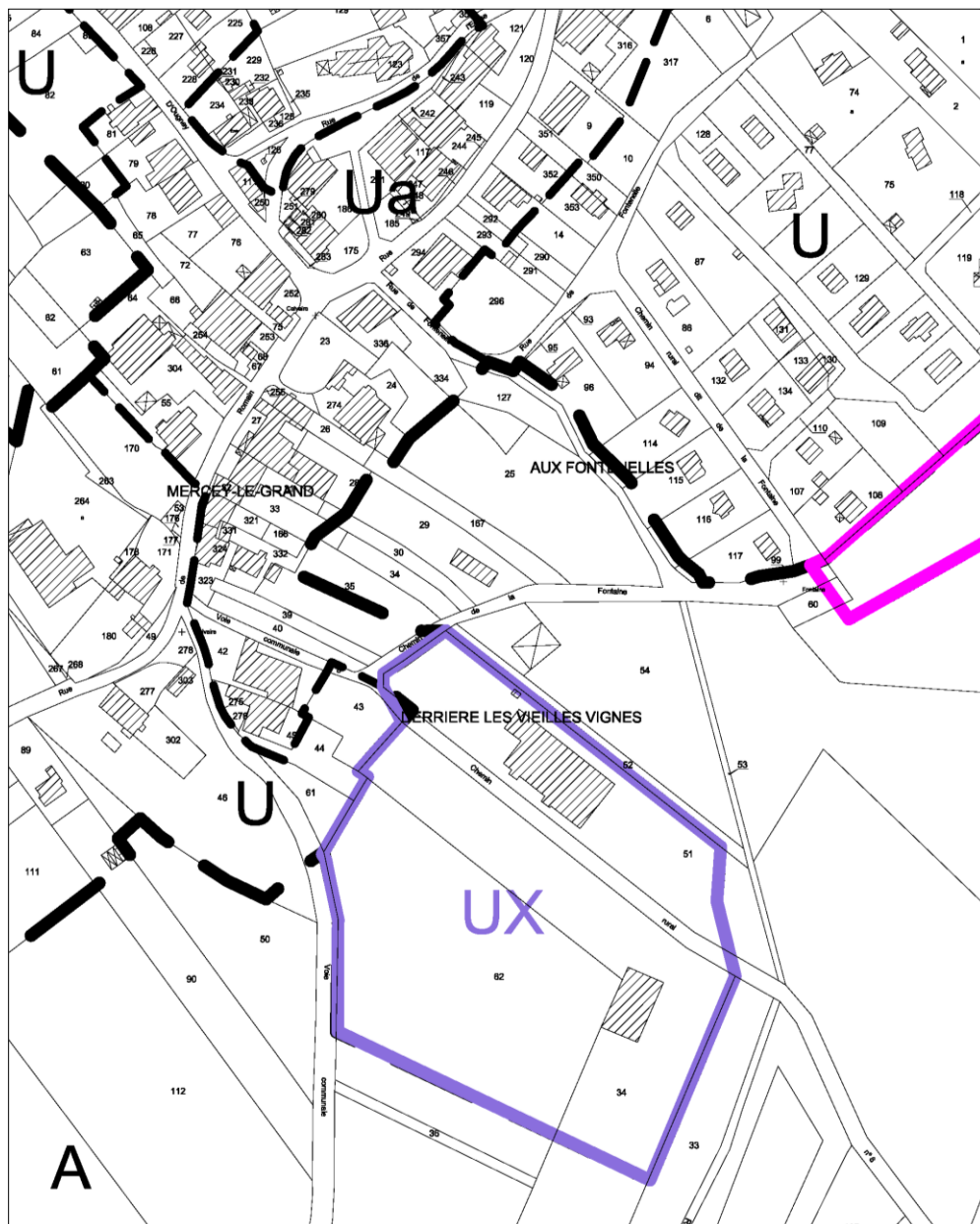
L'objectif recherché par cette programmation est de ne pas bouleverser l'équilibre de la commune, de permettre une intégration progressive des populations dans ces nouveaux logements, de maîtriser le besoin en équipements publics nécessaires à l'accueil des nouvelles populations (équipements scolaires, sportifs...) et leur financement et de répondre aux objectifs du SCoT.

La zone AU devra donc faire l'objet d'un projet d'aménagement phasé en deux opérations au minimum. Une première phase sera immédiatement urbanisable. La seconde phase sera constructible à partir de 2024, soit 10 ans après l'approbation du P.L.U.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITES SITUEE AU SUD DU VILLAGE DE MERCEY, AU LIEU-DIT « DERRIERE LES VIEILLES VIGNES » (ZONE UX).

1. Localisation et intérêt de la zone.

Cette zone a été délimitée dans le prolongement du site d'activités occupé par deux entreprises, de part et d'autre de la voie communale n° 8, au Sud-Ouest de Mercey (en mauve ci-dessous). Elle constitue une extension du site existant, légèrement détaché du village. Elle couvre 3 ha, dont 2,75 ha constructible (marge de recul inconstructible) et correspond à un espace pour partie urbanisé, pour partie agricole. Cette zone est desservie par l'ensemble des réseaux et est donc immédiatement urbanisable.



2. Vocation de la zone.

Cette zone a été définie afin de permettre l'extension des deux entreprises existantes et d'accueillir quelques activités économiques nouvelles sur la commune. La vocation principale de cette zone est l'activité sous toutes ses formes (excepté l'activité agricole).

3. Principes d'aménagement de la zone.

- Cette zone est desservie par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone : son urbanisation immédiate est donc possible.

Elle doit s'urbaniser dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Les constructions peuvent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou au coup par coup.

Les différentes opérations ne devront ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous.

- Le schéma ci-après (donné à titre indicatif et non opposable) illustre les principes d'aménagement du secteur. Le plan de composition et d'urbanisation doit intégrer les principes suivants :

- Deux accès desservant la partie de la zone située au Sud de la voie communale n° 8 et permettant son bouclage routier sont prévus. Le premier accès se fera à partir de la voie communale n° 1, le deuxième accès se fera à partir de la voie communale n° 8 : ils seront reliés par la voirie interne à la zone.

Un seul accès est autorisé à partir de la V.C. n° 1.

Les accès aux futures constructions situées le long de la V.C. n° 8 pourront se faire directement à partir de cette voie (accès multiples autorisés). Toutefois, les accès pourront avantageusement être mutualisés pour économiser l'espace.

- Les emprises de la V.C. n° 8 et de la nouvelle voie à créer comprennent au minimum une circulation douce distincte de la chaussée.

- La voie communale n° 8 doit être aménagée : en amont de la zone son élargissement est prévu (emplacements réservés à cet effet), une circulation douce sera créée pour desservir la zone d'activités, le chemin concerné se prolonge ensuite vers les bois et est utilisé pour la promenade/randonnée.

La largeur minimale de l'emprise de la nouvelle voie à créer doit permettre le croisement de deux véhicules.

- Afin de tenir compte de la zone à vocation d'habitat adjacente, un espace tampon de 20 m, non constructible, est préservé entre les zones U et UX. Aucune construction à vocation d'activités ni espace de stockage ne sont autorisés dans cette marge de recul qui pourra toutefois accueillir du stationnement par exemple.

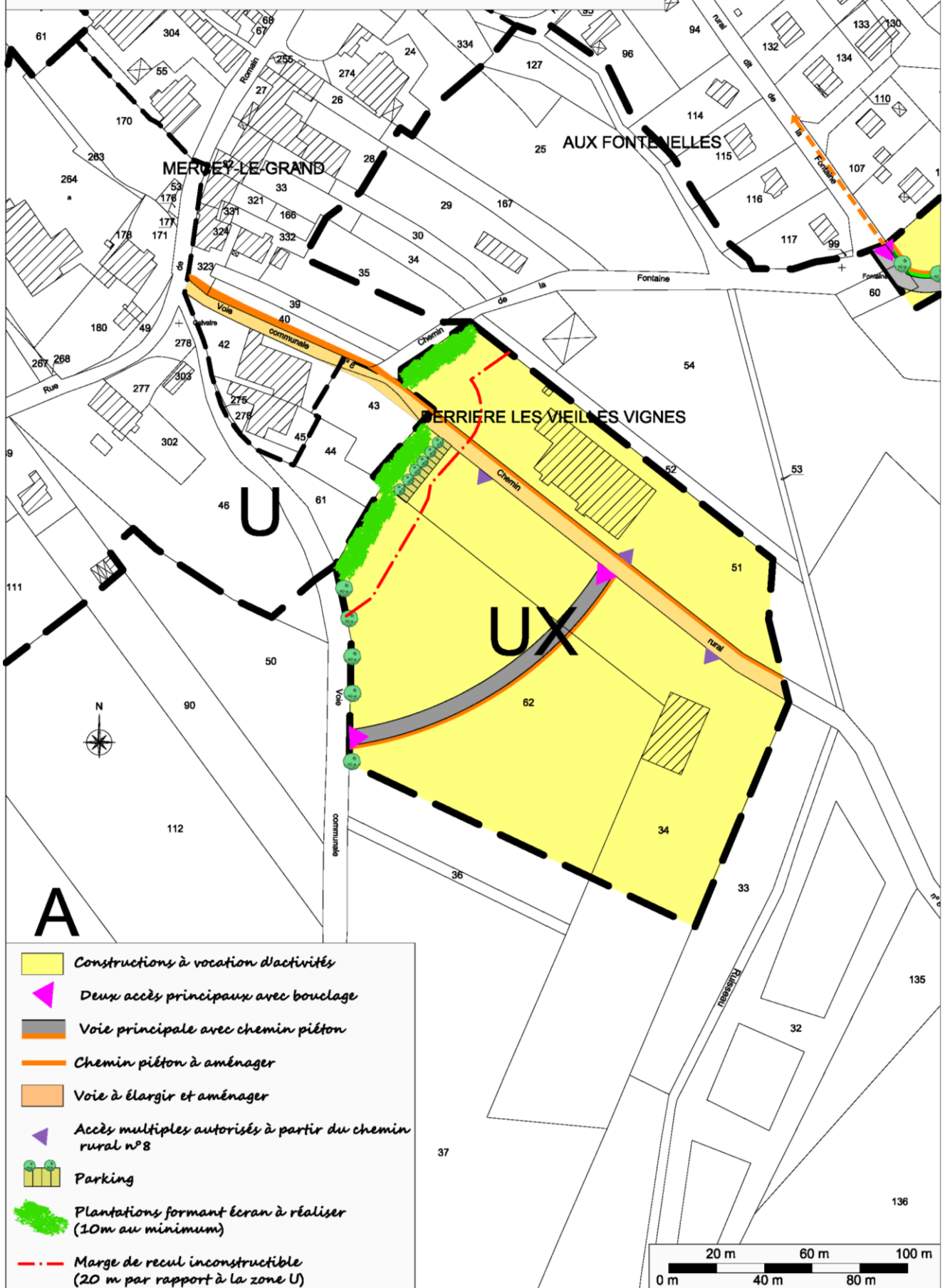
Un écran végétal (essences locales arbustives ou arborées) sera réalisée en bordure de zone U sur une profondeur minimale de 10 m.

- Des plantations et des aménagements paysagers doivent accompagner les constructions ou installations, les espaces de dépôt et stockage dans une recherche de qualité urbaine et d'intégration paysagère.

- L'aménagement doit prévoir des espaces pour les bacs de collecte des déchets. Ces bacs seront dissimulés par des plantations et/ou par des caches conteneurs ou des abris à conteneurs dans une recherche de qualité urbaine et d'intégration paysagère.

- Les accès, le site et la voirie seront aménagés à l'échelle de l'opération et de façon à proposer des espaces de stationnement suffisants pour accueillir le personnel, les livraisons et la clientèle. La mutualisation du stationnement peut être envisagée afin d'économiser l'espace.

SCHEMA DE PRINCIPLE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE UX
 - Derrière les Vieilles Vignes -



- L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site et dans une démarche environnementale durable (voir p. 3 et 4).

ANNEXES.

Illustrations des principes d'aménagement.

Illustrations n°1 : exemples de types et formes d'habitat.

Des réponses en logement variées

Bien souvent, les extensions urbaines n'offrent qu'un seul type de logement : la maison individuelle en accession à la propriété. Or, la population n'est pas homogène et tous ne possèdent pas les mêmes besoins en logements.

La population évolue :

- décohabitation,
- vieillissement,
- familles monoparentales,
- couples sans enfants.

Globalement, la taille des ménages diminue. L'offre en logements doit s'adapter à ces évolutions.

Afin de répondre aux attentes des différentes populations, une certaine mixité urbaine, sociale et architecturale doit être recherchée. Une extension urbaine peut alors associer différents types d'habitats et de formes, notamment :

- les maisons mitoyennes,
- l'habitat groupé,
- les petits immeubles collectifs,
- des logements en location,
- de l'accession à la propriété,...

La mixité du bâti favorise la mixité des populations : diversité des générations, des origines sociales, des cultures. C'est de la diversité que naissent les échanges et la solidarité.



Habitat groupé.



Maisons mitoyennes.



Accession à la propriété.



Logements en location.

Source : CAUE 25



Habitat intermédiaire.



Petits collectifs.

Les typologies de logements /

Une des clés permettant de composer une opération de développement urbain dense atteignant le critère de **20 logements par hectare**, consiste à proposer une typologie diversifiée de logements adaptée aux aspirations de chacun. La mixité des formes d'habitat passe par la combinaison de la maison individuelle libre, de la maison groupée, du logement intermédiaire et du petit collectif.

Maison individuelle libre (parcelle de 600 m²) :



Figure de proue d'opérations d'extensions urbaines investissant la périphérie de nos bourgs et villes, la maison individuelle demeure également l'idéal de logement pour une majorité de français. Si l'idée n'est donc pas ici de révoquer ce produit, il convient de le mêler à d'autres morphologies pour compenser son appétit d'espace.

Maison individuelle libre (parcelle de 480 m² pour 2 logements) :



Morphologie très appréciée Outre-Rhin, le logement intermédiaire permet de concilier gestion économique et appropriation de l'espace. Les caractéristiques « officielles » de cette typologie de logement, intermédiaire entre logement individuel et collectif, relèvent de la présence de mitoyenneté verticale, d'accès individualisés, d'un espace extérieur privatif en relation avec l'intérieur du logement. En reedolement depuis le début des années 2000, cette morphologie répond particulièrement à la demande des jeunes ménages, des familles monoparentales, des retraités et des personnes âgées.

Maison individuelle groupée (parcelle de 288 m²) :



Fort du principe selon lequel une des premières solutions pour mettre en œuvre la densité est de favoriser une certaine proximité du bâti ; la maison individuelle groupée permet de réduire la superficie des terrains d'assiette et de préserver l'existence d'espaces privatifs en travaillant sur les mitoyennetés et l'intimité.

Petit collectif (parcelle de 690 m² pour 5 logements) :



Morphologie urbaine participant à la représentation collective de la centralité, le petit collectif (en R+1 ou R+2) rassemble en une même entité bâtie un ensemble de logements distribués à partir de parties communes. Occupant les espaces extérieurs privés systématiques, la morphologie du petit collectif optimise l'utilisation de la parcelle en permettant d'obtenir des densités particulières élevées.

Logement intermédiaire (parcelle de 480 m² pour 2 logements) :



Morphologie très appréciée Outre-Rhin, le logement intermédiaire permet de concilier gestion économique et appropriation de l'espace. Les caractéristiques « officielles » de cette typologie de logement, intermédiaire entre logement individuel et collectif, relèvent de la présence de mitoyenneté verticale, d'accès individualisés, d'un espace extérieur privatif en relation avec l'intérieur du logement. En reedolement depuis le début des années 2000, cette morphologie répond particulièrement à la demande des jeunes ménages, des familles monoparentales, des retraités et des personnes âgées.

A partir du cas fictif d'un hectare à aménager, la combinaison des morphologies préalablement décrites a conduit à dessiner trois propositions de quartiers répondant toutes au critère initial d'une densité brute de 20 logements par hectare. Chaque scénario intègre une emprise conséquente d'espace public et un maillage de circulation identique suivant les logiques Est-Ouest et Nord-Sud.

SCÉNARIO / 01 DU LOGEMENT INDIVIDUEL

// 6 maisons individuelles libres
// 14 maisons groupées
// 24 % d'espace vert/public (voirie comprise)



Le scénario 1 combine les morphologies de la maison individuelle libre et de la maison groupée. Les morphologies du logement intermédiaire et du petit collectif ne sont pas mobilisées au sein de ce scénario. Des cheminements doux assurent la liaison entre la voirie principale et le Nord de l'îlot.



SCÉNARIO MIXTE /03 PETIT COLLECTIF

- // 5 maisons individuelles libres
- // 10 maisons groupées
- // Petit collectif de 5 logements
- // 35 % d'espace vert/public (voirie comprise)



Autour d'un espace vert et de loisirs de taille assez importante, localisés en position centrale de l'îlot, ce scénario se compose d'un petit collectif de 5 logements, de 10 maisons groupées et de 5 maisons individuelles libres en alignement le long d'une voirie principale Est-Ouest. Un cheminement doux, parallèle à l'axe principal de voirie assure, en complément des deux liaisons vers le Nord, le maillage de circulation au sein de l'îlot. La présence du petit collectif s'accompagne de la composition d'un espace public paysagé dégageant des vues et offrant plusieurs usages possibles (aire de jeux, ...).



Cheminement doux

Espace privatif

voirie

Espace privatif

Espace privatif

SCÉNARIO MIXTE /02 LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

- // 5 maisons individuelles libres
- // 7 maisons groupées
- // 8 logements intermédiaires
- // 33 % d'espace vert/public (voirie comprise)



Ce scénario reprend l'alignement de maisons individuelles libres positionnées au Sud de l'îlot, le long de la voirie. Le scénario intègre, sur l'espace restant, 4 plots de logements intermédiaires et 7 maisons groupées. Des cheminements doux assurent la liaison avec le Nord de l'îlot.



Cheminement doux

Espace privatif

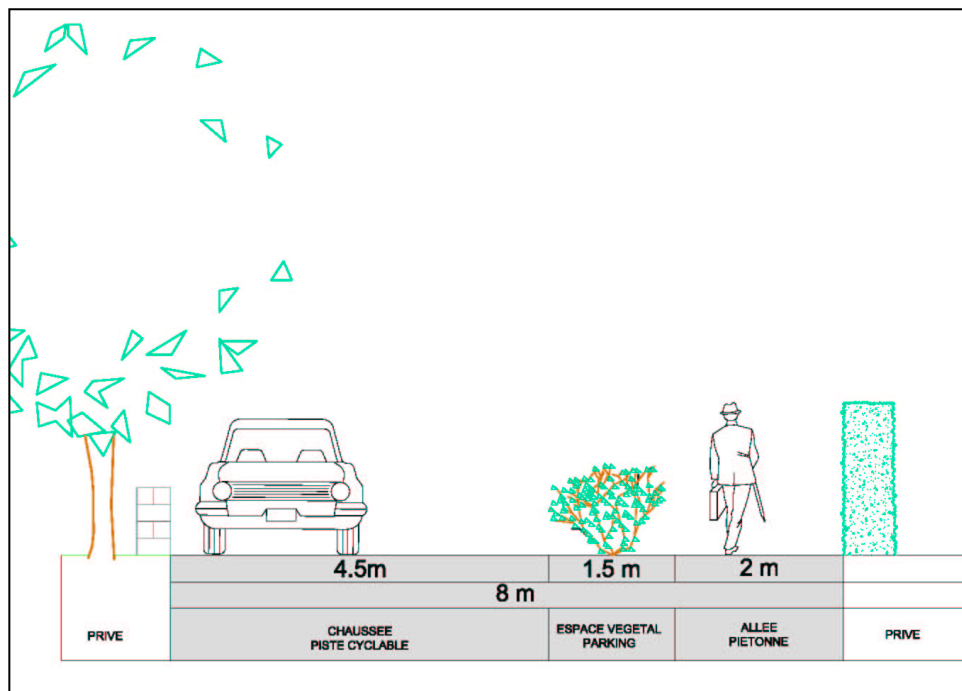
Espace privatif

voirie mixte

Espace privatif

Les fiches ci-dessus sont réalisées par l'EPF de Bretagne (« Habitat rural : 3 exemples d'urbanisation économe en foncier ») et décrivent la typologie de différentes formes d'habitat en précisant pour chacune d'entre elles la superficie de foncier nécessaire. Elles proposent 3 scénarios résultant de l'assemblage des différentes morphologies entre elles (densité : 20 lgts / ha). L'objectif est de démontrer que la densité ne doit pas être envisagée comme une contrainte, mais comme un levier à saisir afin de mettre en œuvre des projets d'urbanisme durables, économes en ressource foncière.

Illustrations n°3 : exemples de chemins piétons bordant la chaussée.



Illustrations n°4 : exemples d'espaces de stationnement.

Organisation des stationnements

Les stationnements doivent être pensés dès le plan de composition et apporter de la qualité aux aménagements.

Ils seront traités de manière globale qu'ils soient individuels ou collectifs.

Afin d'éviter l'encombrement de l'espace public, on prévoira des places pour le stationnement occasionnel.



Le stationnement peut être latéral à la rue. Un traitement paysager permettra de réduire son impact.



Les garages alignés le long de la rue structurent le front bâti.



Le regroupement des garages permet de minimiser les nuisances liées à la circulation dans le reste du quartier.

Source : CAUE 25

Illustrations n°5 : exemples d'insertion du mobilier et des équipements techniques.

Un choix réfléchi en termes de mobilier urbain

Le mobilier urbain (luminaires, bancs, poubelles, jeux pour enfants...) ainsi que les éléments techniques (transformateurs, coffrets, ...) doivent être intégrés aux aménagements.

- Éclairage

L'éclairage permet de sécuriser le quartier et participe à créer une ambiance agréable le soir. On n'éclairera donc pas de la même manière des rues passantes et des sentiers ou des places.

- Blocs techniques

Les coffrets techniques sont des éléments qui peuvent polluer visuellement un aménagement. Il peut être intéressant de chercher un moyen de les intégrer dans les clôtures, les murets ou autres petits édifices.

- Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres pourront être regroupées afin d'optimiser le circuit du facteur et de favoriser les rencontres dans le quartier. On proposera un même modèle pour le lotissement.

- Collecte des ordures

Prévoir dans le quartier des points d'apport volontaire ou regrouper les points de collecte pour limiter la circulation des engins d'enlèvement des ordures.



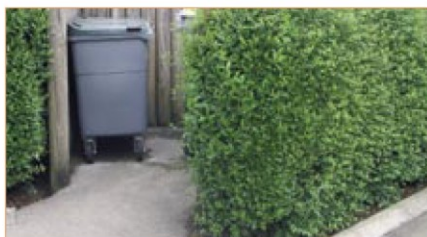
Pour les luminaires, des formes sobres, des couleurs neutres.



L'intégration des coffrets dans un petit muret construit à l'identique sur l'ensemble de l'opération permet d'en réduire l'impact.



Boîtes aux lettres et coffrets de réseaux peuvent être intégrés aux murets ou à des éléments de clôture.



Un emplacement aménagé permet de regrouper les bacs à ordures.



Source : CAUE 25

Illustrations n°6 : Bâti, organisation et densité.

Organiser le bâti

L'organisation des constructions entre elles donne un caractère à la rue qu'elles longent, au quartier dans lequel elles se trouvent. Les pratiques courantes, sans soucis de composition, favorisent un tissu urbain distendu, en rupture avec le modèle préexistant : maisons au milieu de leur parcelle, déblai et remblais importants, systématisme des marges de recul.

Pour sortir du modèle stéréotypé des lotissements banals, il est intéressant de s'interroger sur les règles à fixer afin de créer un quartier harmonieux. On proposera des prescriptions en matière d'implantation, de volumétrie, d'utilisation de matériaux, de couleurs.

Le découpage parcellaire

Le découpage des parcelles participe à la définition du quartier. Leur forme influence les constructions.

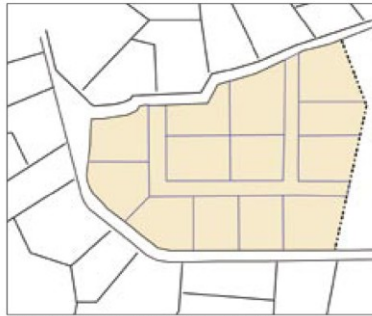
Le dessin du parcellaire se cale sur l'espace public, la topographie et l'orientation. Il tient compte des éléments du site que l'on veut mettre en valeur ou réutiliser dans le projet (haies, murets, arbres remarquables...). Les dimensions et les proportions des terrains pourront s'inspirer de ceux que l'on trouve dans la commune. Il est intéressant de diversifier les formes des parcelles.

L'implantation

Le plan de composition fixera les implantations des constructions afin d'apporter une cohérence globale au quartier : position dans la parcelle, sens de faîtage, alignement des façades.

Il faut aussi penser à l'orientation par rapport au soleil et aux vents. Une construction bien protégée du vent et exposée plein sud économise 30% de chauffage.

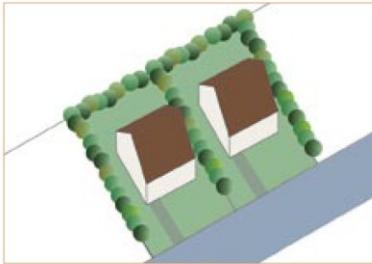
Une implantation au milieu de la parcelle laisse sur les côtés des espaces résiduels peu investis. La maison au milieu de son terrain se retrouve aux vus de tous et le jardin ne jouit d'aucune intimité. Construire en s'adossant aux limites de propriété, voire en mitoyenneté, permet donc une utilisation judicieuse et rationnelle du terrain.



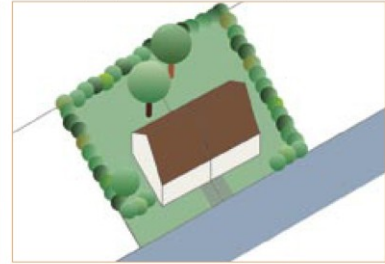
Un découpage parcellaire anonyme, à éviter.



Un découpage inspiré de l'existant offrant des parcelles variées.



La position des maisons au milieu de la parcelle ne permet pas une optimisation du terrain, laissant des parties délaissées sur les côtés.

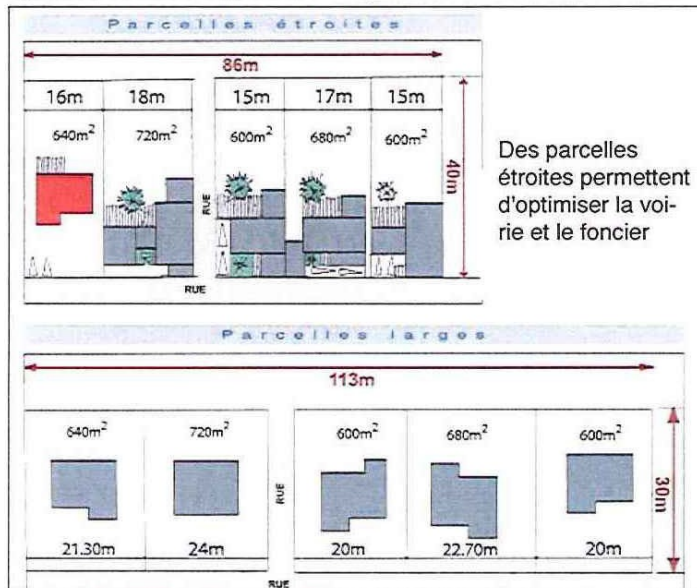


Une implantation plus proche des limites de la parcelle permet de libérer de grandes surfaces pour le jardin.

L'implantation de la construction, c'est sa position sur le terrain, par rapport à l'espace public, aux constructions voisines. Comment le bâti, les accès, les garages vont-il s'organiser ?

Source : CAUE 25.

Quelles formes bâties ?



Exemples d'implantation du bâti le long de la voirie permettant de créer une rue et de préserver une intimité dans un quartier dense



Source : CAUE 25

Implantation du bâti

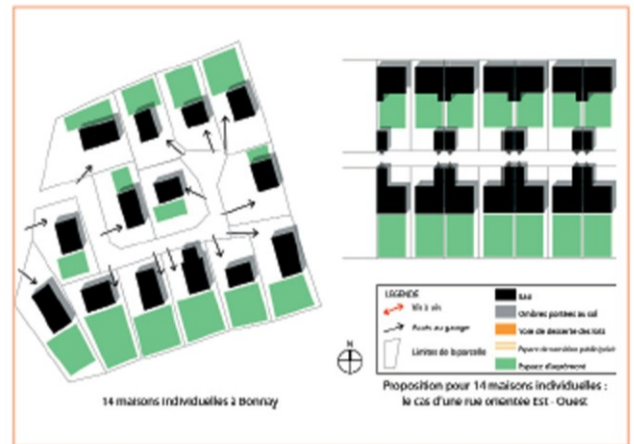
Source : CAUE 25

Cas 1

Implantation banale du bâti.

Cas 2

Formule d'habitations mitoyennes deux à deux avec un petit passage latéral sur le côté.

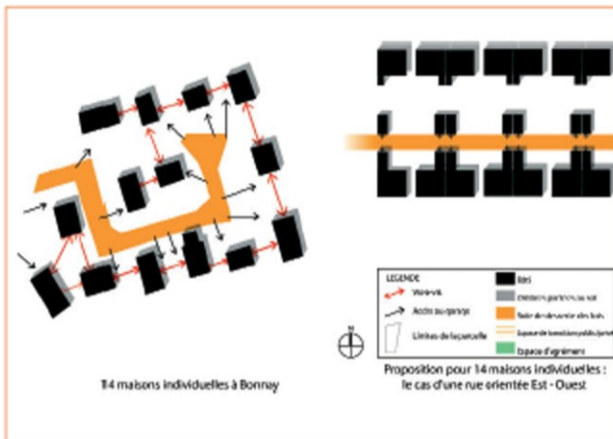


Cas 1

Implantation banale du bâti au milieu de la parcelle au détriment de l'espace d'agrément (en vert).

Cas 2

Prise en compte de l'exposition (jardin d'agrément au Sud) : plus d'espaces libérés.

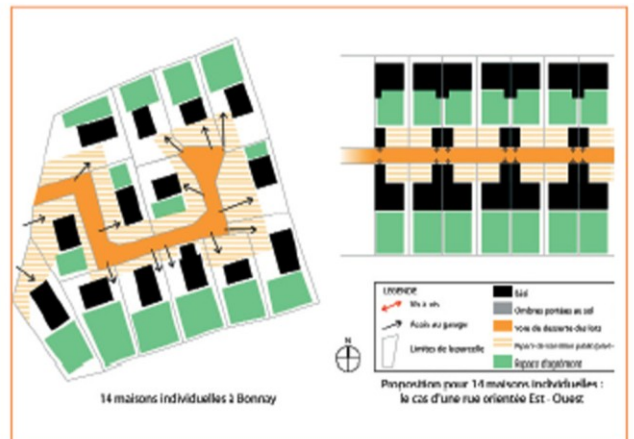


Cas 1

Les nombreux vis-à-vis poussent les habitants à se clotrer derrière des haies de thuyas.

Cas 2

L'implantation des habitations favorisent une plus grande intimité des lots.



Cas 1

Implantation banale du bâti en milieu de parcelle qui développe des espaces de transition public/privé (hachures oranges) surdimensionnés. Développement d'espaces résiduels (en blanc) importants.

Cas 2

Les espaces de transition public/privé s'organisent et se qualifient.

Illustrations n°7 : principes et exemples de gestion des eaux pluviales.

Favoriser une gestion raisonnée des eaux pluviales

L'objectif est de diminuer les eaux de ruissellement et d'en assurer au mieux l'infiltration dans le milieu naturel.

Différents moyens permettent d'y parvenir :

- réduire les surfaces imperméables en favorisant les voiries de largeur réduite, les abords en herbe plutôt qu'en enrobé, l'usage de revêtements perméables (stabilisé par exemple).
- remplacer les canalisations d'eau pluviale habituelles par des caniveaux ou des noues qui reçoivent les eaux de ruissellement des rues et des toits.
- mettre en œuvre des bassins de rétention écologique (plantes filtrantes). Ils agrémentent les espaces publics et évitent de surcharger la station d'épuration qui traitera toujours les effluents de la commune de manière optimale.

Source : CAUE 25



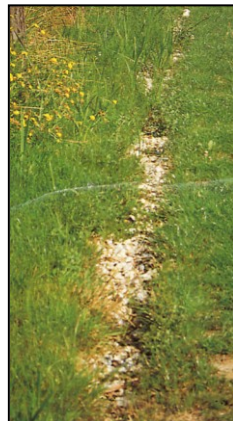
Une noue collectrice des eaux pluviales.



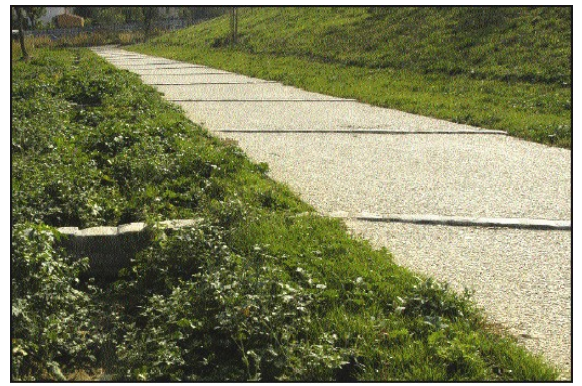
Un bassin filtrant collecte les eaux pluviales et participe à la qualité paysagère.



Intégration du traitement des eaux de pluie dans un ensemble paysager

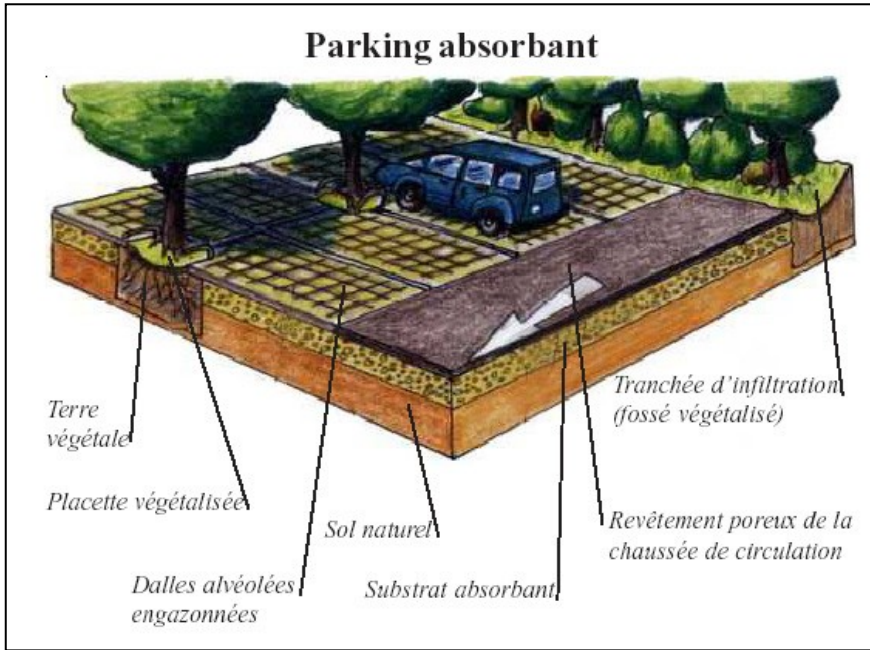


Fossé plat de traitement des eaux de pluie.

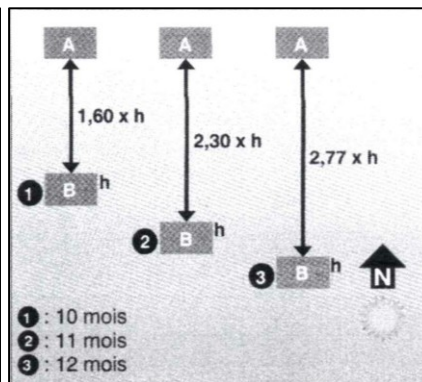
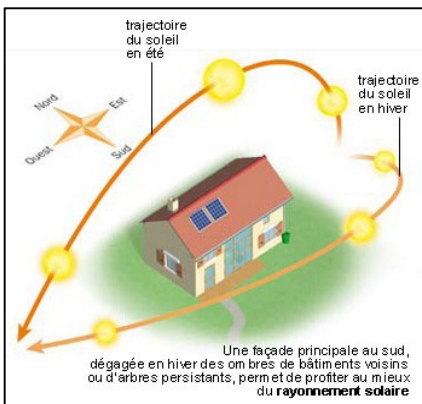


Allée piétonne et sa noue latérale

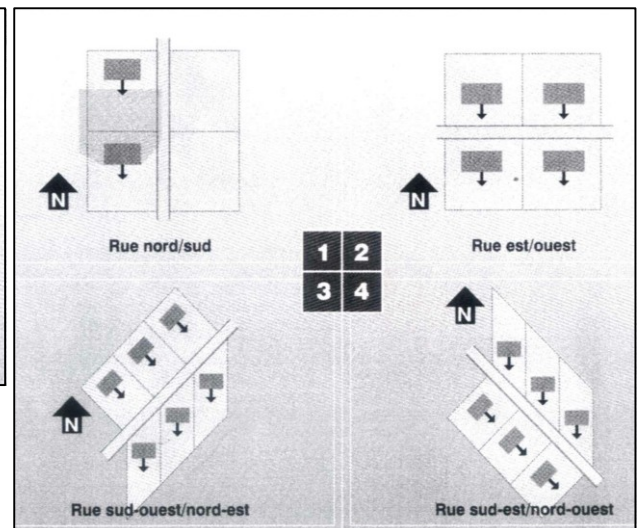
Illustrations n°8 : stationnements limitation de l'imperméabilisation.



Illustrations n°9 : implantation du bâti et ensoleillement.



Distances entre bâtiments à respecter suivant le nombre de mois d'ensoleillement souhaité.



Disposition des parcelles suivant le maillage des rues.

Illustrations n°10 : Plantations, et aménagements paysagers.

Un travail soigné sur le végétal

Pour donner une identité au quartier, le végétal occupe une place essentielle. Il est intégré aux espaces publics au moment de la composition générale du projet (un arbre pour donner de l'ombre, un alignement pour marquer une rue, un verger pour l'agrément...)

On choisira des essences adaptées au climat et aux particularités locales en pensant à leur entretien.

Le choix du végétal dépendra aussi de sa localisation. Tous les espaces verts ne doivent pas être entretenus et plantés de manière identique (les prairies fleuries sont des alternatives au gazon, les vivaces peuvent compléter les massifs d'annuelles).

Une végétation abondante adoucit les contrastes thermiques et permet d'éviter l'élévation globale de la température. La mise en place d'une barrière végétale peut protéger les constructions à implanter sur un site venté. Ainsi, la surconsommation d'énergie de chauffage sera atténuée.



L'aménagement des espaces verts pourra s'appuyer sur les éléments préexistants : haies, murets, arbres remarquables...



Le végétal sous toutes ses formes agrémenté l'espace public : alignement d'arbres, traitement des abords...

Source : CAUE 25