

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

COMMUNE DE MERAL



PLAN LOCAL D'URBANISME

**Document n°3 :
Orientations d'Aménagement et de
Programmation**

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 12 décembre 2019

Architour & Pièces Montées devient

PHARO
architectes et urbanistes

« Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville 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. »

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont divisées en deux parties :

1. Les OAP « thématiques »

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire communal. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés.

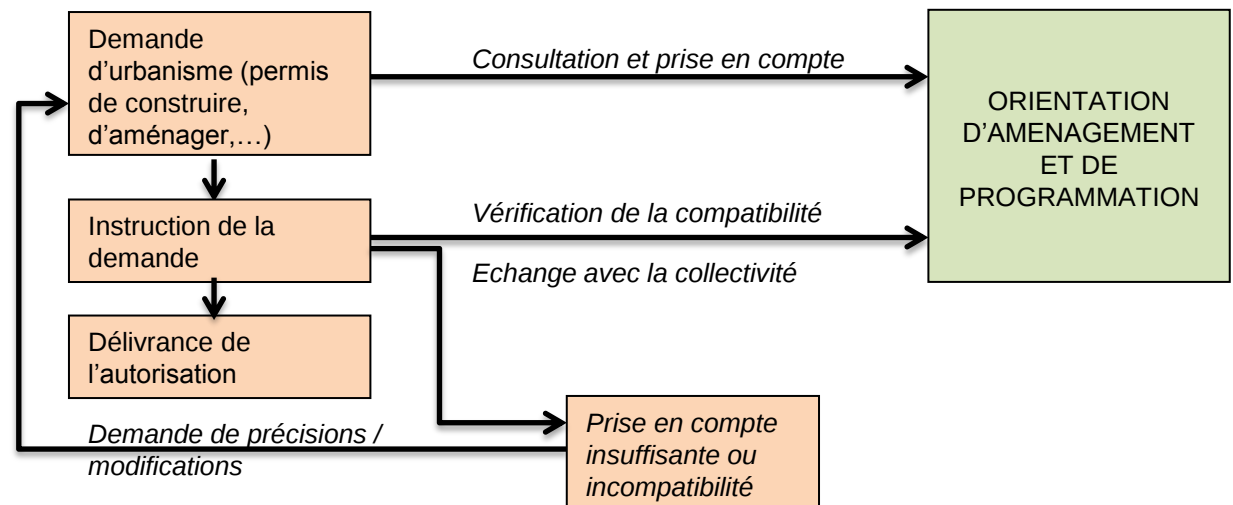
Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

2. Les OAP « spatialisées »

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant. Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matières de composition, programme et échéancier d'aménagement. Le demandeur devra justifier de la compatibilité de son projet avec les éléments développés dans l'OAP.

La compatibilité ne signifie pas un respect à la lettre des éléments présentés dans l'OAP mais plutôt un respect des objectifs globaux affichés.

Exemple : le tracé des voies à créer reste indicatif : il convient de retenir l'objectif de liaison sans obligatoirement respecter le tracé exact affiché au schéma.





1) ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

A – PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'IDENTITÉ RURALE DU TERRITOIRE

B – PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI DU TERRITOIRE

C – COMPOSER DES ESPACES URBAINS DE QUALITÉ

D – S'ENGAGER VERS UN URBANISME PLUS DURABLE

2) TABLEAU DE PROGRAMMATION

3) ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES



1) ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

La légende et les pictogrammes :

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Les objectifs inscrits dans ces cadres rouges sont obligatoirement à respecter. Les travaux, constructions et/ou aménagements doivent être compatibles avec les dispositions et objectifs inscrits dans ces cadres.

RECOMMANDATIONS :

- Les objectifs inscrits dans ces cadres verts concernent uniquement des recommandations. Ces éléments ne sont pas opposables aux tiers.



Un cadre orange accompagné d'un panneau attention illustrant une photo distingue quelque chose sur lequel il faut être attentif. Cela n'est pas interdit mais déconseillé.

➤ Ces cadres verts sont quand-à eux des éléments de légende, qui donnent des explications, des informations et des idées qui peuvent être suivies.

Un cadre rouge accompagné d'un sens interdit et illustrant une photo identifie quelque chose qu'il n'est pas autorisé soit par les OAP soit par le règlement du PLU en vigueur.





A) PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES RURAUX

La commune de Méral appartient à l'unité paysagère du « Bocage Ouvert de l'Oudon ». Le territoire communal se caractérise par un paysage de plateau agricole légèrement vallonné avec un bocage semi ouvert et des petits boisements épars, mais également par un paysage lié à l'eau avec des zones humides et des cours d'eau marqués, et notamment le ruisseau du Brault.

L'objectif recherché dans cette OAP est de préserver les paysages ruraux de Méral en donnant aux porteurs de projet les moyens de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions.

Dispositions réglementaires en lien avec la thématique :

Dispositions générales applicables à toutes les zones

→ Dispositions applicables aux éléments de type haies et alignements d'arbres à préserver, identifiés au règlement graphique, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Dispositions applicables aux zones (UA, UB, UY, 1AU, A et N)

→ Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

A1. Préserver les haies bocagères

Préserver les fonctions hydraulique, écologique et paysagère de la haie bocagère

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :

Ces dispositions s'appliquent aux éléments de type haies identifiés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les haies relevées au règlement graphique ont été inventoriées dans le cadre d'une étude réalisée sur l'ensemble du territoire communal. Les haies reportées sont celles dites « importantes » au sein de cette étude.

En cas de suppression d'une haie identifiée au plan de zonage, il doit être reconstitué un linéaire de « valeur environnementale équivalente ». Ainsi, les rôles hydraulique, écologique et paysager de la haie supprimée, lorsqu'ils existent, doivent être recherchés dans le cadre de la plantation compensatoire.

- **Pour assurer une fonction hydraulique**, les haies du linéaire recomposé, doivent être :
 - Positionnées perpendiculairement à la pente (+ ou moins 20 °), de préférence sur les secteurs les plus pentus, à l'aval immédiat d'une parcelle en culture, plus sensible au ruissellement et à l'érosion, et si possible, en travers d'un axe de ruissellement préalablement identifié
 - Replantées sur un talus, à reconstituer si possible
- **Pour assurer une fonction de biodiversité**, les haies du linéaire recomposé, doivent :
 - Être composées d'une diversité d'essences, et de plusieurs strates (végétation basse, arbustive, arbres de haut jet...)
 - S'inscrire en continuité des linéaires existants pour favoriser le rôle de corridor écologique de la haie
- **Pour assurer une fonction paysagère**, les haies du linéaire recomposé, doivent être positionnées :
 - Sur des lignes de force du paysage (lignes de crêtes et lignes d'horizons) et/ou sur un versant bien exposé, en évitant d'obstruer les vues (porter une attention particulière à la taille de la haie)
 - En bordure d'un chemin ou d'une route, identifié en tant qu'itinéraire de randonnées à préserver
 - En accompagnement d'une construction isolée (bâtiment agricole par ex.), et à l'interface entre zone bâtie et espace agricole ou naturel

En cas de création d'une ouverture sur une parcelle délimitée par une haie identifiée :

- Justifier la nécessité d'accès à la parcelle
- Ne pas avoir déjà effectué une percée sur le même linéaire (à moins de 300 m)
- Limiter l'ouverture à une largeur de douze mètres maximum
- Compenser le linéaire coupé au-delà de 5 mètres de longueur de haies supprimés
- L'ouverture ne doit pas venir amplifier le ruissellement (concentration)

Source des images : ARCHITOUR

Rôle hydraulique de la haie – Source : promhaies.net



Les différentes strates de la haie - Schéma Conseil Départemental du Calvados



LES HAIES HAUTES
Strates 1, 2 et 3
Hauteur de 15 à 25 mètres

Exemples d'usage : autour d'une prairie, d'une culture, le long d'un chemin (attention aux racines traçantes).



LES HAIES MOYENNES
Strates 2 et 3 ou strate 2 seule
Hauteur de 8 à 15 mètres

Exemples d'usage en plus de ceux d'une haie haute : autour d'un verger, d'un bâtiment d'exploitation ou d'une maison, en bordure d'un ruisseau (en veillant au choix d'essences compatibles avec l'équilibre des milieux aquatiques), en bordure d'une route.



LES HAIES BASSES
Strate 3
Hauteur de 3 à 5 mètres

Exemples d'usage : autour d'un bâtiment d'exploitation ou d'une maison, en bordure d'une route.

Pour garantir leur qualité, les haies existantes doivent être entretenues et leurs essences doivent être renouvelées.



Essences interdites pour la plantation et l'entretien des haies bocagères :

Acacia dealbata, **Mimosa d'Hiver**, *Acer negundo*, *Acer pseudoplatanus* **Erable**, *Ailanthus altissima* **Ailante**, *Baccharis halimifolia* **Seneçon**, *Buddleja davidii*, **arbre à papillon**, *Laurus Nobilis* **Laurier sauce**, *Prunus Laurocerasus* **Laurier Palme**, *Pterocarya fraxinifolia* **Noyer ailé**, *Robinia pseudoaccacia*, **Robinier faux accacia**

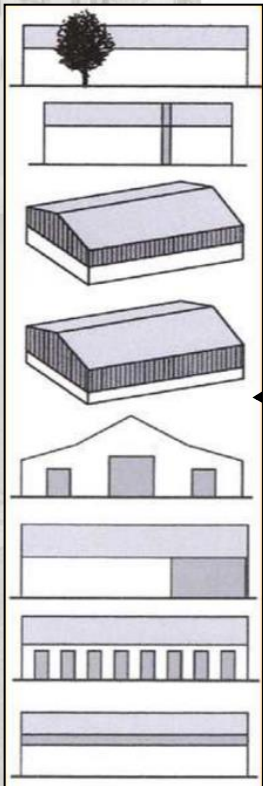


A2. Travailler sur l'intégration des bâtiments agricoles en campagne

a) Soigner l'implantation et la qualité des constructions

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

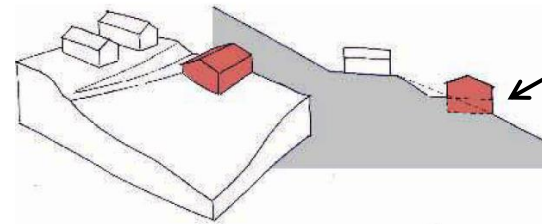
- Adapter le bâti à la pente, éviter les terrassements dommageables pour le paysage (talus et plates formes)
- Planter le bâtiment de sorte à faciliter les possibilités d'extensions futures sur la parcelle.
- En cas d'extensions, construire dans la mesure du possible en continuité du bâti existant et respecter l'orientation des faîtes, les volumes et les couleurs des constructions en place.
- Les constructions sont à éviter au maximum sur les lignes de crêtes et en fond de vallée.
- Le percement des ouvertures doit se composer avec l'ensemble du bâtiment et rythmer les façades de manière harmonieuse.



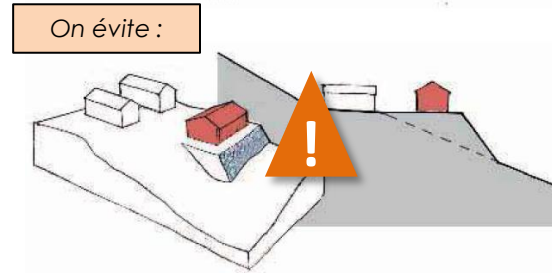
RECOMMANDATIONS :

- Privilégier des volumes réduits, bas et fractionnés de façon à briser l'effet de masse.
- Eviter les formes complexes et opter pour des formes plus simples aux proportions harmonieuses.

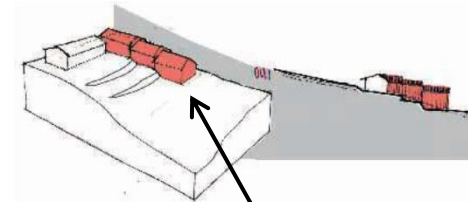
Les façades sont les éléments principaux dans la perception du bâtiment. Il est important de concentrer les efforts en matière d'esthétique sur les façades les plus exposées. Ici, quelques exemples de formes et de typologies intéressantes.



On préfère : un niveau semi-enterré ou un soubassement permet de limiter les mouvements de terre



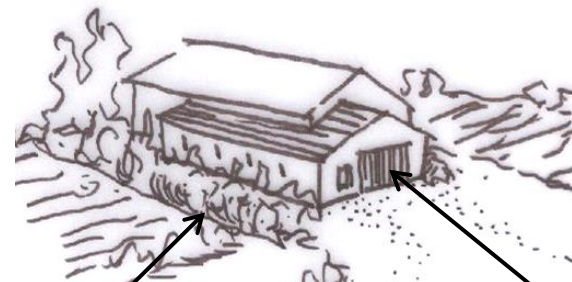
On évite :



Fractionner le bâtiment dans la pente permet une silhouette étagée qui accompagne la topographie



À éviter : Bâtiment isolé aux façades claires



Intégrer les accompagnements paysagers



Privilégier les volumes fragmentés permet d'éviter les effets de masse

A2. Travailler sur l'intégration des bâtiments agricoles en campagne

b) Soigner l'intégration paysagère des bâtiments

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Éviter les façades claires qui se détacheront très facilement dans le paysage en attirant le regard par contraste. L'utilisation du blanc est interdite.
- Privilégier les teintes dominantes du paysage naturel (couleurs des essences locales : bois, pâtures (vert clair..), et du bâti traditionnel (tons chauds des matériaux en pierre..). Les teintes les plus soutenues sont à réserver à de petites surfaces (modénatures, menuiseries, soubassements).
- Les toitures doivent être discrètes : tons gris clairs à foncés pour rappeler les bâtiments traditionnels
- Les matériaux conseillés sont les maçonneries béton, pierre ou enduites ; les bardages bois, métal ou polycarbonate.

RECOMMANDATIONS :

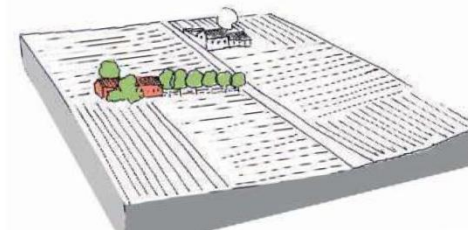
- Utiliser la végétation existante pour assurer l'insertion du bâtiment : maintenir des haies et vergers existants autour des bâtiments au volume important
- Créer des espaces de « transition » : recréer des haies, des plantations autour des bâtiments et parcelles pour limiter les effets de rupture paysagère
- Travailler sur la qualité des entrées d'exploitation : par des alignements d'arbres, des plantations de haies (type charmille) et des clôtures soignées.



On évite



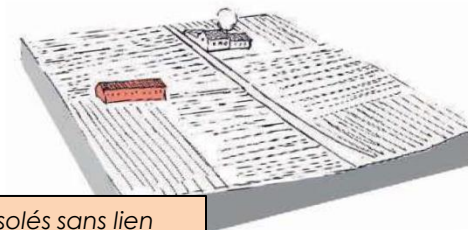
On préfère : Intégrer le végétal au cœur des exploitations



On préfère : Maintenir la présence du végétal autour des bâtiments



On évite : l'implantation de bâtiments isolés sans lien avec l'environnement qui les entoure



Teinte verte des bâtiments qui s'intègre bien aux pâtures environnantes



On préfère : les maçonneries enduites, les bardages de bois naturels, panneaux composites



L'insertion du végétal autour des bâtiments isolés assure l'intégration paysagère du site

A3. Travailler sur l'intégration paysagère des bâtiments d'activités

b) Travailler sur l'implantation des bâtiments d'activités

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :

Implantation, volumétrie et couleurs :

- Les bâtiments doivent présenter des volumes simples et s'adapter à la pente.
- Le relief du terrain ne doit pas être artificiellement remanié pour s'adapter à un modèle préconçu.
- Les constructions doivent suivre la pente naturelle du terrain et limiter les terrassements et remblais importants par rapport au terrain naturel.
- Planter le bâtiment de sorte à faciliter les possibilités d'extensions futures sur la parcelle.
- Positionner les espaces de stockage à l'arrière des bâtiments de sorte à les rendre moins visibles depuis les axes structurants et les espaces publics.
- Les couleurs doivent être sobres et simples selon un nuancier de gammes sombres permettant de se fondre plus facilement dans le paysage

Paysage :

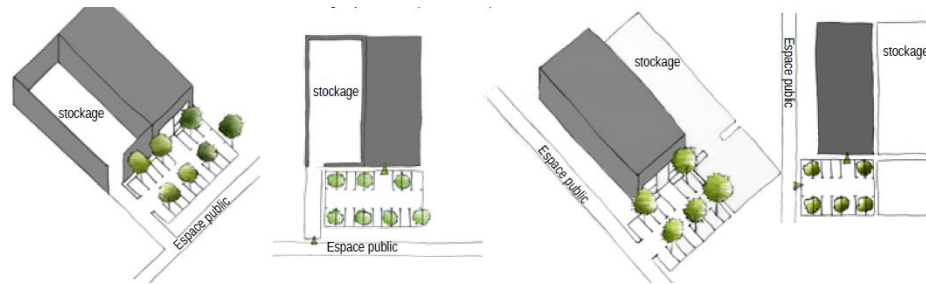
- Favoriser l'intégration du bâtiment par un accompagnement végétal (ex : cercler la parcelle et le bâtiment par la mise en place de clôtures végétalisées de type haies, plantes grimpantes sur grillage), arborer les espaces de stationnement etc.

RECOMMANDATIONS :

Implantation, volumétrie et couleurs :

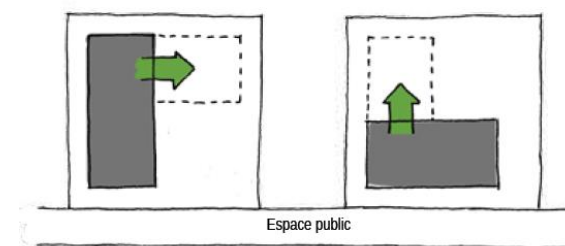
- Privilégier des volumes réduits, bas et fractionnés de façon à briser l'effet de masse.
- Eviter les formes complexes et opter pour des formes plus simples aux proportions harmonieuses.
- Les matériaux conseillés sont les maçonneries béton, pierre ou enduites ; les bardages bois, métal ou polycarbonate. Le bardage bois est également conseillé pour une bonne intégration paysagère.
- Utiliser autant que possible des matériaux faisant référence à l'architecture locale.

Certains espaces techniques (stockage, benne à ordures,...) sont peu valorisants. Les rendre peu visibles participe de la construction d'une image qualitative pour l'entreprise



Des dispositifs d'écrans brise-vue permettent de cacher les espaces techniques (stockage,...)

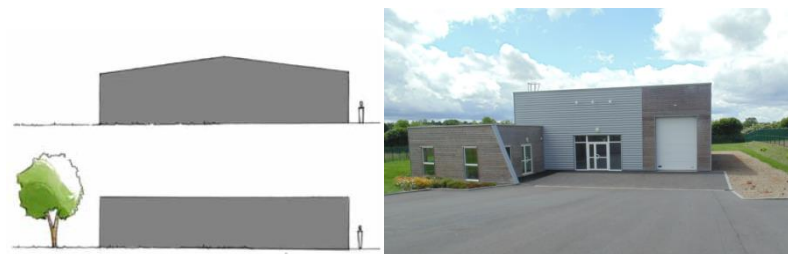
Positionnés à l'arrière du bâtiment les espaces techniques (stockage,...) sont masqués depuis l'espace public



Les bâtiments doivent pouvoir évoluer. De fait, il est judicieux de prendre en compte la possibilité d'extension dans la réflexion sur le positionnement du bâtiment initial sur sa parcelle. L'extension d'un bâtiment est facilitée par son implantation sur un côté de la parcelle plutôt qu'au centre



Un exemple d'intégration paysagère harmonieuse de bâtiments d'activités : avec des haies d'accompagnement et , des façades soignées et des volumes bas



Exemple de bâtiment bien traité sur Saint Martin des Besaces , Souleuvre en Bocage ARCHITOUR

Source des images : Architour et CAUE 46

Formes bâties simples et sobres

A4. Travailler sur l'intégration paysagère des constructions à usage d'habitation

a) Adapter le bâti aux sensibilités du site :

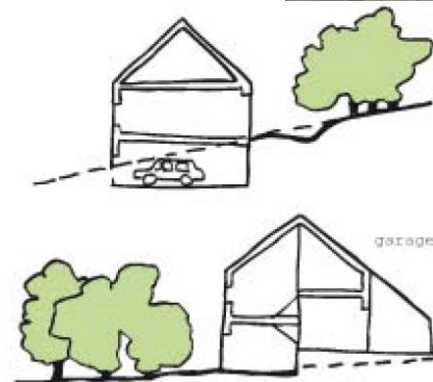
LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Adapter le bâti à la pente, le relief du terrain ne doit pas être artificiellement remanié pour s'adapter à un modèle préconçu. Les constructions doivent s'adapter au terrain à travers une réflexion d'ensemble.
- Les constructions doivent suivre la pente naturelle du terrain et limiter les terrassements et remblais importants par rapport au terrain naturel.
- La position du garage par rapport à la voie doit être prise en compte, pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et n'imperméabilisent une grande partie du terrain.

RECOMMANDATIONS :

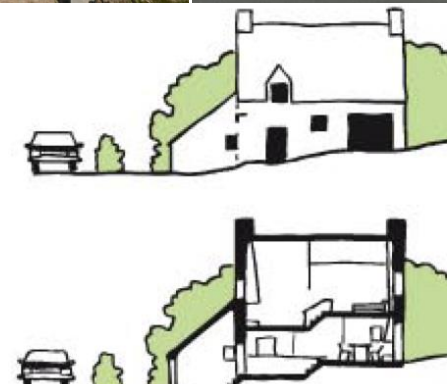
- Éviter les plateformes, taupinières et murs de soutènement disproportionnés.
- Préférer le placement des garages dans des annexes distinctes ou accolées à l'habitation plutôt qu'en sous-sol si la production de larges rampes d'accès vient modifier la topographie initiale.
- Le faîtage doit être de préférence parallèle aux courbes de niveau, mais peut être perpendiculaire si un intérêt architectural le justifie.

À proscrire :
l'implantation en hauteur
qui crée des talus et des
murs imposants sur
l'espace public



Maison parallèle aux courbes de niveaux

Maison parallèle aux courbes de niveaux



Maison perpendiculaire aux courbes de niveaux.

Maison perpendiculaire aux courbes de niveaux

Adaptations
conseillées des
constructions
au terrain
Source : CAUE
14

b) Utiliser la végétation pour intégrer les constructions :

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Assurer l'intégration des nouvelles constructions, par le maintien ou la création de continuités végétales en limite d'espace agricole ou naturel : haies, talus, écrans boisés, vergers.
- Le végétal doit servir d'écran à l'opération et assurer son intégration sans pour autant la déconnecter du tissu urbain existant.

RECOMMANDATIONS :

- S'appuyer sur les abords paysagers des constructions pour créer des liens vers les quartiers voisins (cheminements doux..)



Conservation d'éléments paysagers
existants au sein de l'opération
d'aménagement



Conservation d'une
haie et création d'un
cheminement pour
faire la transition entre
deux opérations



Accompagnement paysager des
abords des constructions et d'un
cheminement doux

A4. Travailler sur l'intégration paysagère des constructions à usage d'habitation

c) Travailler sur un traitement qualitatif des clôtures :

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Les clôtures et portails doivent être traités avec simplicité, en harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat afin de ne pas créer de ruptures visuelles au sein du paysage urbain.
- Il est nécessaire de maintenir une continuité d'alignement et de hauteur avec les clôtures des parcelles attenantes.

Clôtures neuves donnant sur le domaine public :

- Dans les opérations d'ensemble et au sein des sites d'extensions, on veillera à la qualité et à l'homogénéité des clôtures donnant sur l'espace public.
- Les haies mono spécifiques de résineux et d'essences allogènes persistantes (types thuya, faux-cyprès, lauriers palmes..) sont interdites.
- En zone UA uniquement, en cas d'aménagements, d'extension et/ou de nouvelle construction, il pourra être exigé de conserver et de réhabiliter une partie d'un mur de clôture en pierre traditionnel existant à la date d'approbation du PLU.

RECOMMANDATIONS :

- Quelle que soit la zone, il est recommandé de conserver et restaurer les clôtures existantes de type murs, murets traditionnels en pierre ainsi que les portails, portillons et clôtures en bois et fer forgé qui les accompagnent.

Clôtures neuves donnant sur le domaine public :

- La haie végétale peut être constituée de plusieurs essences locales ou présenter un type charmille ou bocager sur talus.

Essences locales recommandées pour les haies végétales :

Haie basse : L'utilisation d'espèces locales arbustives de développement moyen (3 à 4 m) est recommandée : aubépine, prunellier, sureau noir, bourdaine, charme, merisier, obier, fragon, nerprun sorbier des oiseleurs, troène, viorne ...

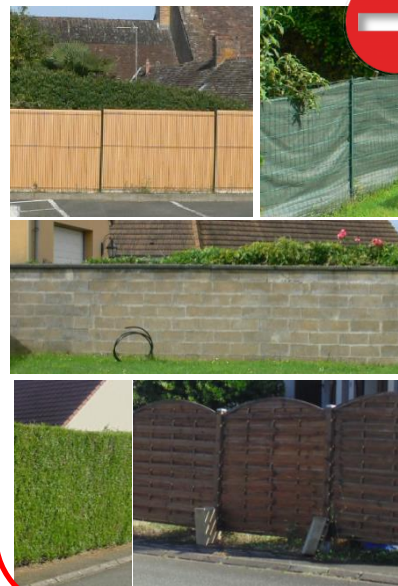
Haie haute : Pour donner plus d'envergure à la haie des essences ligneuses (9 à 10m) peuvent être ajoutées : chênes, châtaigniers, érables...

On limitera l'utilisation des essences très allergisantes : noisetier, bouleau, saule, frêne, aulne ...

Essences interdites pour la plantation et l'entretien des haies :

Acacia dealbata, **Mimosa d'Hiver**, *Acer negundo*, *Acer pseudoplatanus* **Erable**, *Ailanthus altissima* **Allantoe**, *Baccharis halimifolia* **Seneçon**, *Buddleja davidii*, **arbre à papillon**, *Laurus Nobilis* **Laurier sauce**, *Prunus Laurocerasus* **Laurier Palme**, *Pterocarya fraxinifolia* **Noyer ailé**, *Robinia pseudoaccacia*, **Robinier faux accacia**

Ces clôtures opaques sont interdites sur l'espace public



On peut préserver les murs anciens et portails en fer forgé



Haies végétales constituées de plusieurs essences



On s'inspire des clôtures « vertes », « végétales » et « ajourées » déjà existantes sur le territoire

A4. Travailler sur l'intégration paysagère des constructions à usage d'habitation

c) Travailler sur un traitement qualitatif des clôtures :

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Les clôtures dans les cas de nouveaux aménagements, réhabilitations ou constructions devront être perméables pour permettre le passage de la petite faune. Ainsi, il sera favorisé les grillages à maille large, les palissades avec des écarts importants ou la création d'ouvertures en pied de clôture/murets suffisante.
- Lors de clôture en limite avec un espace agricole ou naturel, il est obligatoire de réaliser la plantation d'une haie.
- Les haies plantées ne devront pas être monospécifiques (sauf haies de charmilles). Les espèces invasives (liste en annexe) ou de conifères sont proscrites.

RECOMMANDATIONS :

- Il est recommandé d'effectuer une végétalisation des clôtures ou d'intégrer des « nichoirs » pour tous types d'espèces pour favoriser le maintien et le développement de la biodiversité dans les espaces urbanisés.

Exemple de clôtures perméables



Passage à hérisson installé au pied d'un grillage à mailles resserrées (source : LPO)



Clôture métallique ajourée (source : LPO)



Passage aménagé en pied de muret (source : LPO)



Clôture en Osier vivant (saule) tressé

Exemple de clôtures favorables à la biodiversité



Muret avec gîtes (trou dans le mur) (source :LPO)



Mur végétalisé



En haut : Clôture en osier tressé végétalisé
En bas : Clôture champêtre bois et fleurs (source : Rustica)





B) PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI DU TERRITOIRE

Pour préserver le caractère architectural local du bourg et les éléments de patrimoine bâti identitaire et remarquable, les réhabilitations et nouvelles constructions doivent s'inspirer des codes architecturaux traditionnels.

Dispositions réglementaires en lien avec la thématique :

Dispositions générales applicables à toutes les zones

→ Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti à préserver, identifiés au zonage, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Dispositions applicables aux zones (UA, UB, 1AU, A et N)

→ Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B1. Préserver et mettre en valeur l'architecture traditionnelle du bourg

a) Respecter la volumétrie du bâti traditionnel dans les réhabilitations et les extensions

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :

- Les réhabilitations doivent garantir la conservation du volume et de la forme d'origine du bâtiment :
 - Formes rectangulaires ou carrées, avec un, deux ou trois niveaux plus les combles
 - Pentes de toits à deux ou quatre pans
- Les réhabilitations doivent également conserver l'ordonnancement, les proportions, les rythmes et les formes des ouvertures donnant sur la voie principale desservant la parcelle.
- Les extensions et surélévations sont autorisées. Leur volume doit être en harmonie avec celui de la construction principale, et ne doit pas dénaturer la façade principale sur rue :
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent s'inspirer des rapports largeur/longueur/hauteur du bâti existant pour conserver la morphologie urbaine du centre-bourg et les alignements dominants.

Présentation des typologies architecturales du bourg de Méral

Le centre-bourg de Méral est riche d'un patrimoine bâti qui participe à la qualité et à l'identité de son paysage urbain. Plusieurs typologies architecturales sont reconnaissables :



La maison de bourg mitoyenne en R+1 avec combles aménagés, alignée à la rue, et formant un front bâti continu



La maison de maître ou maison bourgeoise en R+1 avec combles, en retrait de la rue, encadrée de clôtures de qualité et accompagnée de parcs et jardins visibles depuis la rue.



La maison de bourg basse, parfois accolée, en rez-de-chaussée et combles aménagés

B1. Préserver et mettre en valeur l'architecture traditionnelle du bourg

b) Respecter les éléments de façades du bâti traditionnel dans les réhabilitations

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Les réhabilitations doivent conserver les éléments de décor traditionnels, donnant sur l'espace public, dans leurs formes, proportions et matériaux : lucarnes traditionnelles, souches de cheminées, modénatures, ornements (encadrements, arêtières, bandeaux, corniches, linteaux et appuis) et ferronneries..
- L'isolation thermique par recouvrement extérieur des façades en pierre de taille donnant sur le domaine public est interdite. On privilégiera une isolation par l'intérieur afin de préserver le caractère du bâti traditionnel.
- Les coffres de volets roulants, donnant sur la voie principale, doivent être intégrés à la façade et dissimuler par un lambrequin. Leur installation en saillie de la façade est interdite.



L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades en pierre de taille donnant sur rue est interdite.

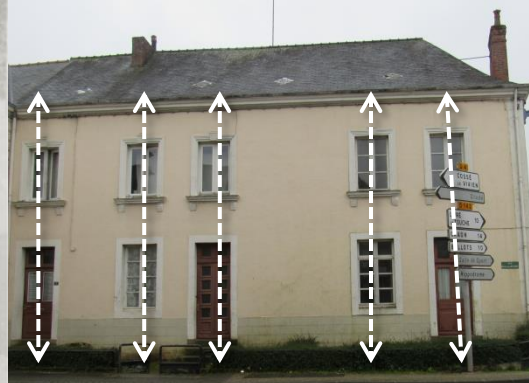


Source des images : ARCHITOUR

Les coffres de volets roulant doivent être intégrés à la façade du bâtiment



Un ordonnancement des façades marqué par un écartement régulier entre les ouvertures et un aplomb entre les lucarnes de toit et les fenêtres/portes en façades



Des éléments de décor traditionnels en toitures : lucarnes, souches de cheminées, épis de faîtage



Des compositions de façades travaillées : encadrements d'ouvertures, éléments de décor



Des encadrements d'ouvertures en briques, granit et pierre calcaire

B1. Préserver et mettre en valeur l'architecture traditionnelle du bourg

c) Choisir des matériaux et couleurs adaptés à la réhabilitation du bâti traditionnel

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :

Choix des teintes pour la réhabilitation :

- Les couleurs doivent respecter la palette dominante des façades et couvertures traditionnelles (*teintes chaudes des mélanges de pierres apparentes, teintes claires pour les enduits de façades, teintes de l'ardoise pour les couvertures*),
- Les enduits de façade aux couleurs vives, voire criardes, sont interdites afin de ne pas dénaturer l'environnement bâti ou de créer un impact visuel dans le paysage (fort effet de contraste).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (*parpaing, brique creuse...*).

Choix des matériaux pour la réhabilitation :

- Les matériaux de construction doivent être en harmonie avec ceux utilisés par l'architecture traditionnelle à savoir : sable pour les enduits de façades, mélange de grès roussard, de granit et de schiste pour les pierres apparentes en façades, granit, pierre calcaire et briques pour les modénatures (pour les encadrements d'ouvertures, linteaux, harpes d'angles et sous-bassements), ardoises pour les toitures.

RECOMMANDATIONS :

- **Pour les menuiseries** il est conseillé d'utiliser des matériaux d'origine, et notamment le bois. Il est déconseillé d'utiliser des matériaux de type PVC afin de ne pas dénaturer la qualité architecturale des façades.



Des façades recouvertes d'enduits avec plusieurs nuances de teintes claires



Des façades en pierres apparentes composées d'un mélange de grès roussard et de schistes, donnant des teintes plus chaudes aux façades



Des toitures majoritairement en ardoises, et des souches de cheminées en briques



B2. Préserver et mettre en valeur le patrimoine rural

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

S'agissant d'un bâtiment identifié comme ayant une valeur patrimoniale, l'aspect extérieur originel du bâti doit être préservé, Ceci vaut, entre autre, pour les habitations existantes pourvues de ce caractère et les bâtiments répertoriés au changement possible de destination

RECOMMANDATIONS :

Respecter la volumétrie du bâti traditionnel rural :

- Le changement de destination, comme la réhabilitation **peut conserver** les volumes bas et en longueur de rez-de-chaussée (+ combles) et toits à deux ou quatre pans de la plupart des bâtiments ruraux.
- Il est conseillé de conserver l'agencement et les formes originels des ouvertures de la façade principale. Il est déconseillé de réaliser de nouvelles ouvertures sur cette façade afin de ne pas la dénaturer.
- Les extensions doivent présenter un volume en harmonie avec celui de la construction principale et ne pas dénaturer la façade principale. Il est déconseillé de réaliser des extensions sur la façade principale et recommandé de les réaliser en continuité du bâtiment principal reprenant les « suites » de bâtiments contigus, ainsi qu'à l'arrière sur des façades moins visibles depuis l'espace public.

Choisir des matériaux et couleurs adaptés à la réhabilitation du bâti rural traditionnel

- Utiliser des enduits lisses de teintes claires, conserver et mettre en valeur les pierres apparentes en façades : moellons de schiste ardoisier, de grès roussard rejointoyés au mortier de chaux.
- Respecter les détails architecturaux en façades (encadrements d'ouvertures, corniches, linteaux et arêtières) : moellons et pierre de taille de granit, briques et tuileaux.
- Utiliser des ardoises et conserver les souches de cheminées en briques.

Il est conseillé de conserver l'organisation d'ensemble des bâtiments des anciens corps de ferme afin de garder l'identité des lieux.

Source des images : ARCAITOUR

Présentation des typologies bâties rurales sur Méral

Méral est riche d'un patrimoine bâti dispersé au sein de sa campagne, qui participe à la qualité de son paysage rural. Les corps de fermes s'organisent autour d'une cour, et se composent de **la maison d'habitation et de bâtiments agricoles** (grange, cellier, étable, moulin..)



Des bâtiments aux volumes bas et en longueur, et parfois accolés ou en L



Des bâtiments organisés autour d'une cour (maison d'habitation, grange, poulailler, étable, écurie...)

Des encadrements d'ouverture en granit et en briques et des lucarnes traditionnelles



Des toitures à deux pentes en ardoises, des souches de cheminées en briques

B3. Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural identitaire

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :

Celles-ci s'appliquent uniquement au patrimoine architectural identitaire repéré sur le document graphique (bâtiments publics, châteaux et manoirs, église) pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Pour tous les bâtiments repérés :

- Afin de conserver la dimension historique et la qualité architecturale du bâti, les murs extérieurs et éléments de façades, les volumes et les toitures devront être conservés.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis), éléments de décor, et souches de cheminées anciennes doivent être conservés et être restaurés en gardant les proportions et matériaux initiaux
- Les façades et toitures principales pourront faire l'objet de modifications, si celles-ci n'entraînent pas de détériorations de l'aspect général du bâtiment. L'ajout ou la suppression de percements est strictement interdit.
- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux identiques en nature et en forme, et avec les techniques les plus proches possibles de celles employées traditionnellement pour respecter le caractère originel de la construction
- Les murs de clôtures traditionnels en pierre, notamment ceux ceinturant des parcs doivent être conservés. Un percement ponctuel peut être admis pour créer un accès. Dans ce cas, les piliers et finitions réalisés en bout de mur doivent être en harmonie avec le caractère traditionnel du mur. On évitera les chaperons béton et on conservera un couronnement sobre de caractère traditionnel.
- La surélévation du bâtiment est interdite, si celle-ci vient détériorer l'aspect de la façade principale.
- La construction d'annexes et d'extensions est autorisée à condition de ne pas dénaturer la structure, ni l'enveloppe du bâtiment. L'utilisation de techniques et matériaux contemporains est autorisée.



Eglise de Méral



Chapelle Saint Joseph



Maison de la cours



Château de Chanteil

**Il est recommandé de contacter le
Service Départemental de
l'Architecture et du Patrimoine pour
tous projets sur ces bâtiments**

Liste des éléments de patrimoine protégés : Eglise de Méral, Chapelle Saint-Joseph, Château de Chanteil, Château de la Subrardière, Maison de la cours, Presbytère.



C) COMPOSER DES ESPACES URBAINS DE QUALITÉ

Afin de garantir un fonctionnement urbain cohérent, il est nécessaire de composer des espaces qui soient fonctionnels et adaptés aux usages, mais également qui soient bien intégrés au paysage urbain et au tissu existant.

Cette OAP thématique doit donner aux porteurs de projets les moyens de développer des projets urbains qui s'inscrivent au sein du bourg de Méral.

Dispositions réglementaires en lien avec la thématique :

Dispositions générales applicables à toutes les zones

→ Dispositions applicables aux zones humides, identifiées au règlement graphique, pour des motifs d'ordre écologique, en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Dispositions applicables aux zones (UA, UB, UY, UE, 1AU, A et N)

→ Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

C1. Respecter les implantations traditionnelles du bâti

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :

Afin d'assurer l'harmonie des espaces bâtis, des règles de structuration des différents tissus urbains sont nécessaires, notamment en matière d'implantation des nouvelles constructions :

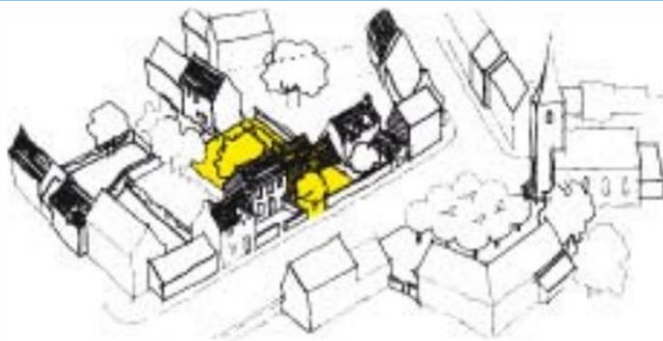
En zone UA, uniquement, l'implantation doit veiller à maintenir le caractère continu du tissu bâti ancien : soit par l'implantation de bâtiments à l'alignement des voies, soit par la création de clôtures et murs qui vont venir marquer une continuité bâtie. L'implantation en mitoyenneté permet également de renforcer le caractère urbain du centre historique. Dans le cas d'une implantation différente, il est conseillé de prendre appui sur les lignes de forces formées par les alignements bâtis, faitages ou lignes d'égout de toit.

En zone UB, dans les secteurs d'habitats récents, les modes d'implantation par rapport à la voie principale doivent correspondre à l'ordonnancement dominant du quartier afin de mieux s'intégrer à l'ensemble :

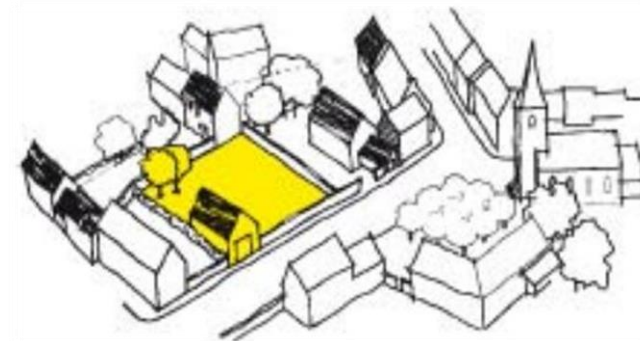
- Si un alignement existe sur une même ligne, la nouvelle construction devra s'insérer dans ce schéma, en parallèle de cette ligne. De faibles décalages sont autorisés s'ils permettent de créer des espaces d'intimités sur la parcelle.
- Si l'ordonnancement est plus aléatoire et met en évidence un recul par rapport à la voie, le projet doit prendre appui sur les lignes de force formées par les alignements bâtis, faitages ou lignes d'égout de toit des bâtiments voisins.

RECOMMANDATIONS:

- S'inspirer des rapports largeur/longueur/hauteur du bâti existant pour intégrer les nouvelles constructions.
- Prendre appui sur les hauteurs des bâtiments ou clôtures avoisinants pour éviter les effets de rupture.
- La réalisation de larges pignons aveugles donnant directement sur l'espace public doit être évitée.



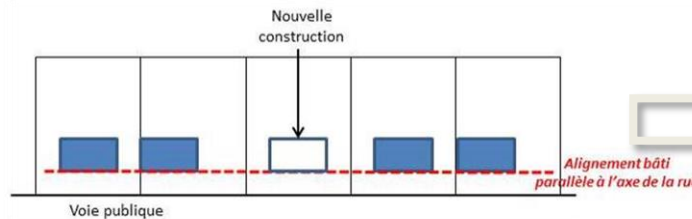
Implantation parallèle à la voie en centre ancien – une majorité de maisons de bourgs avec façades alignées à la rue



Implantation perpendiculaire à la voie en centre ancien – quelques maisons avec pignon sur rue



Implantation en recul et en parallèle de la voie en secteur d'habitat récent



Source des images :
ARCHITOUR et CAUE

C2. Mettre en valeur les espaces publics existants

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Proposer des espaces publics fonctionnels et accessibles, ouverts à de multiples usages de sorte à limiter la consommation d'espaces.
- Privilégier un traitement sobre et plus végétal de l'espace public, en lien avec le contexte rural.
- Végétaliser les espaces groupés de stationnement (intercaler des arbres entre les places, planter les abords, couper les grands espaces de stationnement par des haies,...) ou utiliser des murs en pierre traditionnels pour les intégrer dans leur environnement.
- Sécuriser les circulations et arrêts sur les espaces publics (sécurisation des traversées, des places), développer les cheminements doux.

RECOMMANDATIONS :

- Les usages qui peuvent être encouragés sur ces espaces sont : la rencontre, les loisirs, la détente, le repos, le stationnement, la gestion des eaux pluviales, la promenade etc.
- Aménager des espaces de services collectifs : espace de regroupement, composteur collectif, jardins partagés, liaisons douces etc.
- Aménager des aires de jeux et de loisirs : aires de jeux, parcours santé, etc.
- Intégrer du mobilier urbain : bancs, tables de pique-nique, mobilier de détente, etc.
- Tenir compte dans les aménagements de la complémentarité avec les espaces environnants et des souhaits de la collectivité et des habitants.
- Accompagner une meilleure accessibilité et sécurité en centre-bourg en réalisant des liaisons fonctionnelles entre les différents espaces publics et équipements du bourg.
- Travailler sur l'ambiance paysagère et la mise en scène du patrimoine bâti historique de la zone :
 - Intégrer le végétal avec parcimonie en pied d'immeuble, par des plantations sur des endroits stratégiques,
 - Aménager des ruelles partagées, mettant en valeur l'esprit piéton du centre historique

Source des images : ARCHITOUR et Observatoire du CAUE



On évite :

- Les espaces très minéraux
- Le manque de végétalisation
- Le manque de mobilier urbain

On favorise des aménagements paysagers d'ensemble en cœur de bourg mettant en valeur les places publiques et les abords des monuments d'intérêt et offrant une ambiance urbaine qualitative

Aménagement paysager mettant en valeur le parvis de l'église et favorisant les parcours piétons



On mutualise les usages des espaces publics du centre-bourg : détente, rencontre, stationnements, passage..

On travaille sur l'intégration paysagère des espaces de stationnements en intégrant de la végétation



Une végétalisation en pied d'immeubles qui met en valeur le tissu bâti



C3. Intégrer et valoriser les zones humides dans l'espace public

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :

Ces dispositions s'appliquent aux éléments de type zones humides identifiés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique, en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les zones humides relevées au règlement graphique ont été inventoriées dans le cadre d'une étude réalisée sur l'ensemble du territoire communal. Les zones humides reportées sont celles qui ont été diagnostiquées comme « fonctionnelles ».

Protéger les zones humides :

- Vérifier le contour et la fonctionnalité écologique des zones humides avant tout aménagement, projet, construction, etc. qui peuvent impacter la zone
- Ne pas artificialiser les zones humides : interdiction des opérations d'assèchement, de comblement, de mise en eau, d'imperméabilisation, ou de remblais de zones humides avérées, sauf conditions particulières précisées au règlement du PLU

RECOMMANDATIONS :

Mettre en valeur les milieux humides au sein des opérations d'aménagement :

- Aménager des espaces publics paysagers de qualité en valorisant les zones humides
- Mutualiser les usages au sein des zones humides : espace de promenade, gestion des eaux pluviales..
- Utiliser des revêtements adaptés, et plus perméables afin de limiter les surfaces imperméabilisées et faciliter l'infiltration de l'eau dans le sol

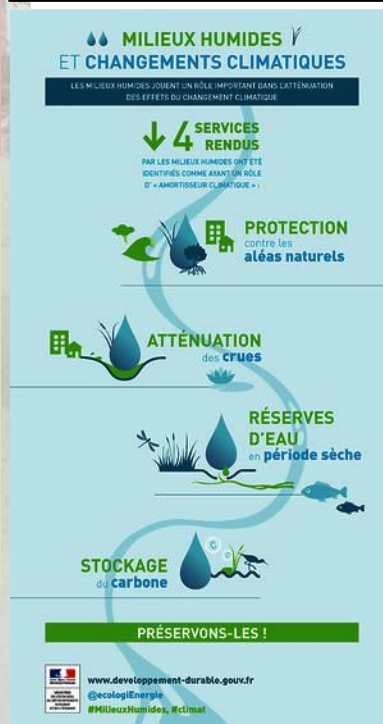
Des aménagements possibles en zone humide, ouverts à de multiples usages à condition de ne pas entraver le fonctionnement écologique du milieu, et d'installer des aménagements légers



Exemple d'aménagement de promenade en zone humide, Pays du Mortanais (50)



Exemple d'aménagement d'une aire de jeux en zone humide, commune de Congriers (53)



Limiter l'imperméabilisation des sols : revêtements en stabilisé



Aménagement d'un pont au dessus d'une zone humide



Exemple de mise en valeur de milieux humides avec une mutualisation des usages : espaces de promenade et de loisirs, et de gestion des eaux pluviales



D) S'ENGAGER VERS UN URBANISME PLUS DURABLE

Aujourd'hui les enjeux en matière d'urbanisme ont beaucoup évolué. Les objectifs affichés d'aménagements et de développement plus durables des communes sont traduits dans les nouveaux documents d'urbanisme.

Cette OAP thématique présente les premiers principes à respecter dans l'objectif de limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement, la ressource en eau et la consommation d'énergie.

Dispositions réglementaires en lien avec la thématique :

Dispositions générales applicables à toutes les zones

→ Dispositions relatives à l'assainissement des eaux pluviales

Dispositions applicables aux zones (UA, UB, UY, UE, 1AU, A et N)

→ Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

D1. Privilégier des implantations économes en énergies

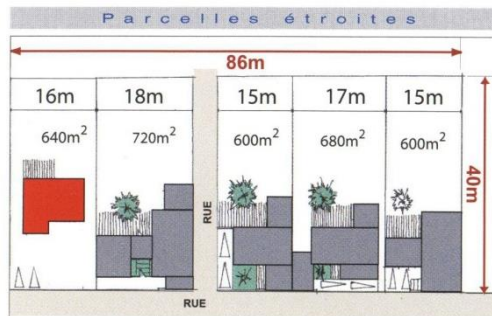
a) Économiser le foncier, les réseaux et l'énergie à l'échelle de l'opération

RECOMMANDATIONS :

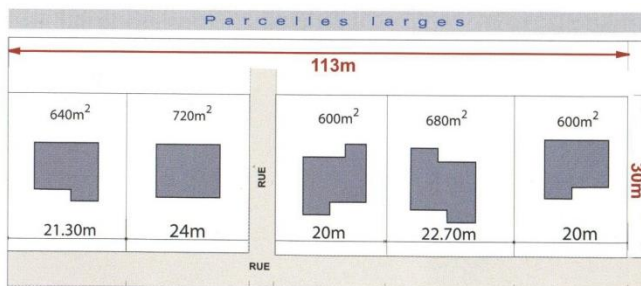
- Tendre vers une limitation de la largeur des parcelles sur rue en s'adaptant notamment au contexte (urbain, rural) pour optimiser le rapport entre linéaire de voies et nombre de logements desservis : (>15m)
- Rechercher une implantation bâtie de part et d'autre des voies de desserte (pas d'un seul côté de la voie).
- Rechercher une plus grande densité dans un équilibre entre la densité actuelle et les enjeux d'économie de foncier (cf. OAP sectorielles).

Prendre en compte le contexte bioclimatique pour chaque projet d'aménagement :

- Appréhender l'agencement des différents espaces (parcelles privées, espaces verts, parkings...) en fonction de l'accès au soleil et des usages de chacun
- Garantir un accès minimal au soleil pour les espaces verts et/ou concevoir les espaces végétalisés publics en fonction de cette donnée
- Proposer le plus possible une orientation Est-ouest (+ ou - 45°) des voies pour des façades au Sud (+ ou - 45°) avec un alignement sur la voie.
- Prévoir un recul pour l'implantation des constructions en cas d'ombrage important généré depuis les espaces limitrophes de l'opération (bois, bâtiments hauts par exemple)

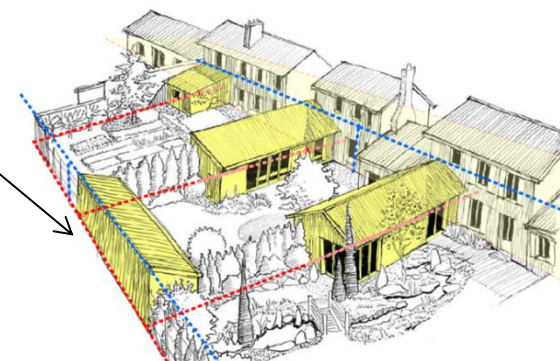


Un parcellaire linéaire, étroit et profond est favorable : à une utilisation rationnelle de la parcelle (grand jardin à l'arrière, possibilité de réaliser plus facilement une extension sur l'arrière) à la cohérence du tissu urbain, à une économie de linéaire de réseau et voirie.



Au-delà d'un linéaire de 18 m sur rue, l'excès de largeur génère des espaces vides mal organisés et coûteux en réseaux pour la collectivité.

Une implantation en lanière permet de positionner les bâtiments de sorte à avoir le jardin au sud et de profiter d'un maximum d'ensoleillement de la façade ouverte sur le jardin. Cela facilite également l'évolution du bâti : extensions, annexes

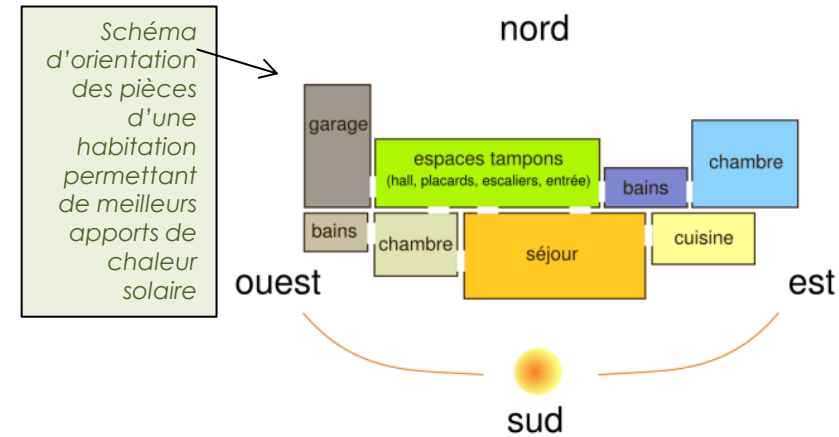


D1. Privilégier des implantations économes en énergies

b) Économiser le foncier, les réseaux et l'énergie à l'échelle de la parcelle

RECOMMANDATIONS :

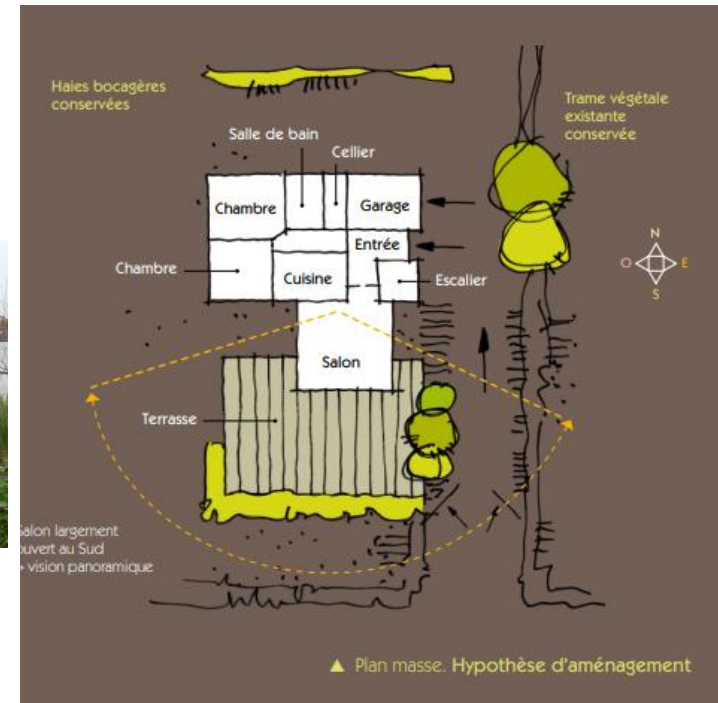
- Privilégier les volumes simples et compacts pour limiter les déperditions de chaleur.
- Prendre en compte le contexte bioclimatique pour chaque construction :
 - Penser l'implantation et la hauteur du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif sans impacter outre mesure l'accès au soleil des constructions voisines.
 - Privilégier la localisation des pièces de vie principales sur un axe Est-Ouest afin que ces pièces reçoivent le soleil à un moment de la journée;
- Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent...) :
 - Se protéger des rayons rasants du soleil couchant : en limitant les ouvertures à l'Ouest, en utilisant des végétaux comme masque occultant...
 - Se protéger des vents dominants : en plantant des végétaux coupe vent au Nord, en limitant les ouvertures face aux vents, en utilisant les espaces bâtis comme protection (les ordonnancements en décalé permettent d'avoir des murs qui protègent les terrasses).
 - Appréhender les ombrages générés depuis les espaces riverains (bâtiments, végétaux...) et anticiper les prospects induits par le projet de construction sur les parcelles voisines.
- Couvrir les besoins en énergie, dans la mesure du possible, par des sources d'énergies renouvelables.



! On évite : les volumes complexes avec de nombreux décrochés de façades favorables aux ponts thermiques



Ici, la mitoyenneté et l'implantation en décalé permettent d'obtenir une terrasse à l'abri des regards et des vents.



Organisation des espaces de la maison en fonction de la course du soleil

D2. Faciliter une bonne gestion des eaux pluviales

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :

- Limiter les surfaces imperméabilisées dans les espaces publics et privés :
 - Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage,
 - Penser (si possible) le bouclage des futures opérations de manière à éviter les places de retournement (très consommatrices d'espace et souvent imperméabilisées)
 - Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméables pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).
- Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...).
- Valoriser les milieux humides dans l'aménagement des sites et dans la gestion des eaux pluviales :
 - Utiliser une zone humide ou une mare existante comme espace vert de repos, d'agrément, de jeux...
 - Intégrer une zone humide ou une mare dans la gestion des eaux pluviales (collecte / tampon).

RECOMMANDATIONS :

- Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...)
- Favoriser la biodiversité par un traitement différencié des espaces verts (espaces tondus/espaces fauchés).
- Tendre vers un pourcentage minimal d'espaces végétalisés de pleine terre qui va au delà de ce qui est imposé par le règlement du PLU (> 30 % de la parcelle).
- Encourager la collecte et donc la réutilisation (via une cuve) des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Source des images :
ARCHITOUR

On évite l'imperméabilisation à outrance des espaces libres. Le règlement du PLU limite l'imperméabilisation des sols.



On privilégie les revêtements perméables : stabilisé



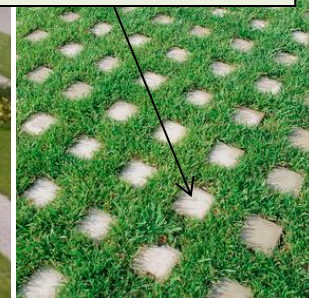
Mettre en valeur les milieux humides en mutualisant les usages : espaces de promenade et de loisirs, et de gestion des eaux pluviales



Pavés avec joints filtrants



Dalles alvéolées engazonnées



D3. Travailler sur une bonne intégration des installations solaires

RECOMMANDATIONS :

- Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture.
- Éviter l'installation sur les toitures donnant sur le domaine public.
- Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade.
- Éviter les encadrements larges type inox.
- Éviter d'agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux.
- Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans).
- Être attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine.
- Éviter d'installer les panneaux en saillie de la toiture

Si possible, préférer l'intégration du solaire dans des extensions neuves.

Intégrer les petits équipements de toitures en cohérence avec la composition de la façade.



Privilégier la pose des panneaux sur les annexes en milieu rural, à l'intérieur des îlots en milieu urbain.

Adapter l'aspect de surface du panneau (finition, teinte, cadre) avec le matériau de couverture (ardoise, tuile...).

Deux types de panneaux solaires...

Le solaire thermique

Pour chauffer l'eau : indépendant de l'état énergétique du bâtiment, il sert à chauffer de l'eau chaude sanitaire. Les capteurs solaires sont généralement plans ou à tubes sous vide. De taille plus réduite ces panneaux ont moins d'impact visuel s'ils sont correctement installés.

Le solaire photovoltaïque

Pour produire de l'électricité : le recours aux panneaux photovoltaïques est à envisager lorsque les travaux d'amélioration thermique de la maison ont été réalisés. L'installation souvent plus imposante peut avoir un impact visuel fort sur le bâti du centre-ancien.

Couverture intégrale en panneaux photovoltaïques ou en système mixte (avec le solaire thermique) sur les annexes.

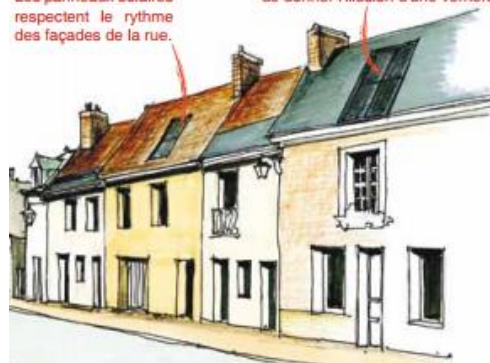


Longère couverte en tuiles : en l'absence d'ombres portées, privilégier l'intégration des panneaux sur les dépendances et extensions.



Les panneaux solaires respectent le rythme des façades de la rue.

Certains fabricants proposent des tailles et des dispositions de capteurs permettant de donner l'illusion d'une verrière.



On évite : les recouvrements trop forts et trop visibles des toitures.



2) TABLEAU DE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS

Dispositions réglementaires en lien avec la thématique :

1 - Dispositions particulières applicables aux zones urbaines UA, et UP

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2. Tableau de programmation de logements

MIXITE SOCIALE ET DIVERSITE DES FORMES URBAINES

Orientations du SCoT 2015 :

Recommandation :

Création de 6/7 nouveaux logements par an sur 10 ans.
Création de 20% de logements dans le tissu urbain existant.
Création de 10% collectifs ou individuels groupés / 90% individuels.

Prescription :

Densité de 12 logements/ha
Enveloppe foncière maximale pour l'habitat à 10 ans : 5 ha

PADD :

Production de 99 logements neufs d'ici 2030 dont 62 en extension.
Maximum de 5 ha d'urbanisation.

Numéro de l'OAP	Destination	Surface en (ha)	Densité minimale	Nombre de logements minimums	Constructibilité
OAP n° 1 : Secteur d'extension Rue Victoire Brielle	Habitat Site 1AUh	4,6 ha (5 000m ² réservés pour un équipement)	12 logements/ha	48	Logements : Total extension : 63
OAP n° 4b : Secteur d'extension Route de Livré	Habitat Site 1AUh	1,3 ha	12 logements/ha	15	
OAP n° 5 : Zone d'activités du Moulin à Vent	Loisir Site 1AUy	1,20 ha	-	-	Uniquement des constructions liées aux activités économiques et logements de fonctions si nécessaire
OAP n° 2 : Place du Buat et cœur d'ilot Chemin des Forges (densification)	Habitat Site UA	0,62 ha (dont 0,40 ha réservés pour l'habitat)	30 logements/ha	12	Logements : Total densification : 30
OAP n° 3 : la Suharderie (densification)	Habitat Site UB	0,6 ha (1 000m ² d'espace vert)	10 logements/ha	6	
OAP n° 4a : Cœur d'ilot Rue du Maréchal Leclerc (densification)	Habitat Site UB	0,81 ha	15 logements/ha	12	

*Pour rappel, le PADD met en avant que 5 nouveaux logements ont été construits sur la commune, que 30 logements devraient être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine (densification) et que 4 logements vacants pourraient être remis sur le marché. L'ensemble des projets de densification ne font pas l'objet d'OAP surtout s'il s'agit de petites dents creuses.



3) ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Dispositions réglementaires en lien avec la thématique :

1 - Dispositions particulières applicables aux zones urbaines UA, et UP

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

OAP n°1 : Secteur d'extension Rue Victoire Brielle

OAP n°2 : Place du Buat et cœur d'ilot Chemin des Forges (densification)

OAP n°3 : La Suharderie (densification)

OAP n°4a : Cœur d'ilot Rue du Maréchal Leclerc (densification)

OAP n04b : Secteur d'extension Route de Livré

OAP n05 : Zone d'activités du Moulin à Vent

2. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

OAP n° 1 : Secteur d'extension Rue Victoire Brielle

Légende du schéma OAP

-  : Périmètre de l'OAP
-  : Ilot dédié à l'habitat UB et 1AUh, ouverture immédiate à l'urbanisation, densité minimum de 12 logt/ha
-  : Secteur d'extension potentielle pour un équipement
-  : Principe d'accès à créer
-  : Principe de maintien des possibilités de raccordement ultérieur à la voie
-  : Itinéraire doux existant
-  : Principe de cheminement doux à créer et à raccorder aux itinéraires existants
-  : Principe de transition paysagère à créer
-  : Principe de haies bocagères à préserver
-  : Principe de création d'un espace de promenade

Le projet doit être compatible avec ces dispositions :

- Les constructions et aménagements devront veiller à être compatibles avec les OAP thématiques A4, C1, C2, C3 et D
- Les silos de l'entreprise Hautbois le long de la D612 sont aujourd'hui démolis.
- Ce projet devra être réalisé au sein d'un opération d'ensemble
- Un bouclage viaire devra être réalisé à partir de la D4 et la D612 dans l'objectif d'éviter de créer des espaces en impasse.
- Les voies secondaires desservant les îlots devront être traitées en espace partagé.
- Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur site.
- Prévoir une bonne insertion paysagère des ouvrages de régulation des eaux de pluie le cas échéant.
- Des coupures limitées au sein des linéaires de haies identifiées pourront être réalisées dans le cas d'aménagements d'intérêt collectif le nécessitant (aménagements de voie, extension d'un équipement..)
- Développer un espace de promenade au Sud du secteur, et préserver son caractère naturel.
- La réalisation ou l'extension d'un équipement sur ce secteur pourra faire baisser le nombre total de logements à construire. Dans tous les cas, la densité minimum devra atteindre les 12 logts/ha sur l'îlot non recouvert par l'emprise de l'équipement.

Echéancier : zone constructible immédiatement

Référence au règlement écrit :
Zone UB et 1AUh du PLU



2. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

OAP n° 2 : Place du Buat et coeur d'îlot Chemin des Forges

Légende du schéma OAP

-  : Périmètre de l'OAP
-  : Ilot principalement dédié à l'habitat (min 30 logts/ha)
-  : Ilot destiné à un réaménagement de l'espace public
-  : Principe d'accès à créer à titre indicatif
-  : Principe d'espace de stationnement à créer
-  : Itinéraire doux existant
-  : Principe de cheminement doux à créer et à raccorder aux itinéraires existants
-  : Principe de haies bocagères à préserver
-  : Principe de points de vue marquants à préserver
-  : Principe d'espace public paysager à créer

Le projet doit être compatible avec ces dispositions :

- Les constructions et aménagements devront veiller à être compatibles avec les OAP thématiques A4, B1, C1, C2, C3 et D
- Une partie du projet devra comprendre une opération groupée d'habitat de centre-bourg, offrir des logements et offrir une mixité dans les typologies de logements (30 logements/ha min).
- L'aménagement de l'espace public devra garantir une cohérence d'ensemble et une connexion des liens doux existants et à créer
- Des coupures limitées au sein des linéaires de haies identifiées pourront être réalisées dans le cas d'aménagements d'intérêt collectif le nécessitant (aménagement de voie, de jardins, de points de vue par exemple)
- Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur site.
- Mixité fonctionnelle : l'îlot accueillera principalement de l'habitat, et pourra également accueillir une activité de type commerce de proximité

Echéancier : zone constructible immédiatement

Référence au règlement écrit :

Zone UA du PLU



2. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

OAP n° 3 : la Suharderie

Légende du schéma OAP

-  : Périmètre de l'OAP
-  : Ilot dédié à l'habitat, densité minimum de 10 logt/ha
-  : Ilot dédié aux espaces verts publics et de promenade
-  : Accès existant
-  : Principe d'accès à créer
-  : Itinéraire doux existant
-  : Principe de cheminement doux à créer et à raccorder aux itinéraires existants
-  : Principe de transition paysagère à créer
-  : Principe de haies bocagères à préserver
-  : Emplacement réservé

Le projet doit être compatible avec ces dispositions :

- Les constructions et aménagements devront veiller à être compatibles avec les OAP thématiques A4, C1, C2, C3 et D
- En cas de construction au coup par coup, hors opération d'ensemble, l'implantation des nouvelles constructions ne doit pas compromettre l'atteinte des objectifs d'implantation du nombre minimum de logements sur le secteur.
- Un seul accès pour l'ensemble de l'ilot est autorisé depuis la voie de la Suharderie.
- La réalisation d'un accès depuis la D142 est possible également.
- Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur site.
- Des coupures au sein des linéaires de haies identifiées pourront être réalisées dans le cas d'aménagements d'intérêt collectif le nécessitant (aménagement de voie par exemple)

Echéancier : zone constructible immédiatement

Référence au règlement écrit :
Zone UB du PLU



2. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

OAP n° 4a : Coeur d'ilot Rue du Maréchal Leclerc

Légende du schéma OAP

-  : Périmètre de l'OAP
-  : Ilot dédié à l'habitat dans le cadre d'une opération de démolition/reconstruction, densité minimum de 12 logt/ha
-  : Principe d'accès à créer
-  : Itinéraire doux existant
-  : Principe de cheminement doux à créer et à raccorder aux itinéraires existants

Le projet doit être compatible avec ces dispositions :

- Les constructions et aménagements devront veiller à être compatibles avec les OAP thématiques A4, B1, C1, C2, C3, et D
- Une partie du projet devra comprendre une opération groupée d'habitat de centre-bourg, répondant à des densités plus élevées et proposant au minimum une offre de logements de plus petite taille type T3.
- L'aménagement de l'espace public devra garantir une cohérence d'ensemble et une connexion des liens doux existants et à créer
- Les voies secondaires desservant les îlots devront être traitées en espace partagé.
- Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur site.

Echéancier : zone constructible immédiatement

Référence au règlement écrit :
Zone UA et UB du PLU



OAP n° 4b : Secteur d'extension Route de Livré

Légende du schéma OAP

-  : Périmètre de l'OAP
-  : lot dédié à l'habitat 1AUh, ouverture immédiate à l'urbanisation, densité minimum de 12 log/ha
-  : Secteur d'extension potentielle de l'équipement sportif existant
-  : Principe d'accès à créer pour relier les voiries existantes
-  : Itinéraire doux existant
-  : Principe de cheminement doux à créer et à raccorder aux itinéraires existants
-  : Principe de transition paysagère à créer
-  : Principe de haies bocagères à préserver

Le projet doit être compatible avec ces dispositions :

- Les constructions et aménagements devront veiller à être compatibles avec les OAP thématiques A4, C1, C2, C3, et D
- Ce projet devra être réalisé au sein d'une opération d'ensemble,
- La création d'au moins un accès depuis la D142 est obligatoire.
- Un bouclage viarie pourra être réalisé à partir des accès créés depuis la D142 dans l'objectif d'éviter de créer des espaces en impasse.
- Un raccordement viarie (véhicules et/ou piéton) pourra être réalisé à partir de la voie existante au Nord du secteur, débouchant sur la D4 dans le bourg.
- Les voies secondaires desservant les îlots devront être traitées en espace partagé.
- Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur site.
- Prévoir une bonne insertion paysagère des ouvrages de régulation des eaux de pluie le cas échéant.
- Prévoir un espace de transition paysager avec l'activité équine située à l'Est du secteur
- Des coupures au sein des linéaires de haies à préserver pourront être réalisées, de façon limitées, dans le cas d'aménagements d'intérêt collectif le nécessitant (aménagement de voie, extension d'un équipement,)
- La réalisation ou l'extension d'un équipement sur ce secteur pourra faire baisser le nombre total de logements à construire. Dans tous les cas, la densité minimum devra atteindre les 12 log/ha sur l'ilot non recouvert par l'emprise de l'équipement.

Echéancier : zone constructible immédiatement

Référence au règlement écrit :
Zone 1AUh du PLU



2. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

OAP n° 5 : Zone d'activités du Moulin à Vent

Légende du schéma OAP

-  : Périmètre de l'OAP
-  : Ilot dédié au développement économique 1AUy, ouverture immédiate à l'urbanisation
-  : Accès existant
-  : Principe d'accès à créer
-  : Itinéraire doux existant
-  : Principe de transition paysagère à créer
-  : Principe de haies bocagères à préserver

Le projet doit être compatible avec ces dispositions :

- Les constructions et aménagements devront veiller à être compatibles avec les OAP thématiques A3, C3 et D

- Veiller à réaliser un accès mutualisé depuis le rond-point de la D4
- Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur site.
- Des coupures limitées et/ou le déplacement de la haie à préserver (replantation sur un linéaire au moins identique) est autorisée en cas de contraintes techniques et/ou financières trop importantes qui ne permettraient pas de la maintenir en place.
- Prendre en compte les sensibilités paysagères du site et plus particulièrement l'entrée de bourg.
- Veiller à une bonne intégration paysagère des bâtiments tout en maintenant une bonne visibilité des activités.

Echéancier : zone constructible immédiatement

Référence au règlement écrit :
Zone 1AUy du PLU

