

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE MEZERAY



Révision du Plan Local d'Urbanisme

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Révision du P.L.U. prescrite le 15 décembre 2011
P.L.U. arrêté le 18 mars 2014
P.L.U. mis à l'enquête publique le 15 novembre 2014
P.L.U. approuvé le 29 avril 2015

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en
date du 29 avril 2015



SOMMAIRE

Préambule.....	3
Les orientations d'aménagement thématiques	4
INSERTION DANS LE SITE ET LE PAYSAGE	4
RENDRE ACCESSIBLE ET ORGANISER LES DEPLACEMENTS EN FAVORISANT LES MODES DOUX :	4
INTRODUIRE DE LA MIXITE PAR LES FORMES URBAINES :	5
ENCOURAGER LA CONSTRUCTION D'UN BATI ECONOMOME :	6
CREER DES ESPACES PUBLICS STRUCTURANTS:	6
ENCOURAGER LA CONSTRUCTION D'HABITAT SELON LES CRITERES BIOCLIMATIQUES	7
RENOUVELER LA GESTION DE L'EAU :	8
OPTIMISER LA GESTION DES ESPACES :	8
Programmation.....	9
Les orientations d'aménagement spatialisées	10
OAP 1 : ZONE 1AUH A L'ANGLE DE LA RUE ROBINSON ET DE L'AVENUE DE LA GARE	10
<i>DIAGNOSTIC DU SITE</i>	10
<i>ENJEUX DU SITE ET DE SON AMENAGEMENT</i>	11
<i>PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AUH</i>	12
OAP 2 : ZONE 1AUH RUE DU STADE	13
<i>DIAGNOSTIC DU SITE</i>	13
<i>ENJEUX DU SITE ET DE SON AMENAGEMENT</i>	14
<i>ENJEU DE LA CREATION D'UN ACCES COMMUN SUR LA RD POUR DESSERVIR L'ENSEMBLE DU SECTEUR</i>	14
<i>PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AUH</i>	15
OAP 3 : ZONES 1AUH ET 2AUH SUR LES ARRIERES DE L'AVENUE DE LA GARE ET DE LA RUE DU STADE.....	16
<i>DIAGNOSTIC DU SITE</i>	16
<i>ENJEUX DU SITE ET DE SON AMENAGEMENT</i>	17
<i>ENJEUX DE TRAITEMENT DES ENTrees</i>	17
<i>PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 2AUH</i>	18

PREAMBULE

« 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. »

(Extrait de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme)

En cohérence avec les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, **les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.**

Les actions et orientations ainsi édictées se superposent avec les règles édictées au règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs.

Cette partie a pour finalité d'explicitier les orientations définies sur l'ensemble des secteurs constructibles à court, moyen et long termes, à vocation d'habitat, sur la commune de Mézeray.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT THEMATIQUES

Les OAP thématiques ont pour vocation de fixer des orientations sur une thématique du PLU et pouvant intéresser l'ensemble de la collectivité.

Elles définissent les objectifs visés par la collectivité et les grandes orientations de l'action à mener sur la thématique, publique ou privée.

Elles peuvent soit :

- décliner de manière concrète des méthodes permettant d'atteindre des objectifs fixés dans des documents plus généraux, et adaptés à l'échelon local
- impulser une dynamique de prise en compte d'une identité, d'atouts, d'enjeux, qui participent du projet de territoire

Insertion dans le site et le paysage

- Préserver les éléments paysagers (haies, vues remarquables, murs anciens...) pour donner une identité aux lieux sur lesquels ils sont implantés et pour traiter les transitions avec les espaces agricoles et naturels.
- Privilégier des essences variées, locales et robustes, adaptées au contexte géographique et climatique notamment pour participer à l'entretien de la biodiversité.

Rendre accessible et organiser les déplacements en favorisant les modes doux :

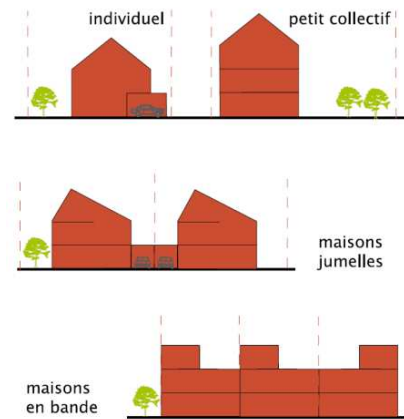
- Penser les espaces publics (de loisirs et de circulation) comme des lieux de partage et de rencontre : hiérarchiser la trame viaire et la rattacher à celle existante en limitant dans la mesure du possible les voies sans issues
- Intégrer les modes doux pour encourager leur pratique vers les principaux équipements et commerces de proximité du centre-bourg
- Garantir l'accessibilité pour tous : piétons, vélos, personnes à mobilité réduite... et ce en toute sécurité.
- Réaliser l'aménagement des espaces publics avec des matériaux pérennes, nécessitant peu d'entretien et autorisant divers usages.



*Exemple de cheminement doux -
bourg de Mézeray*

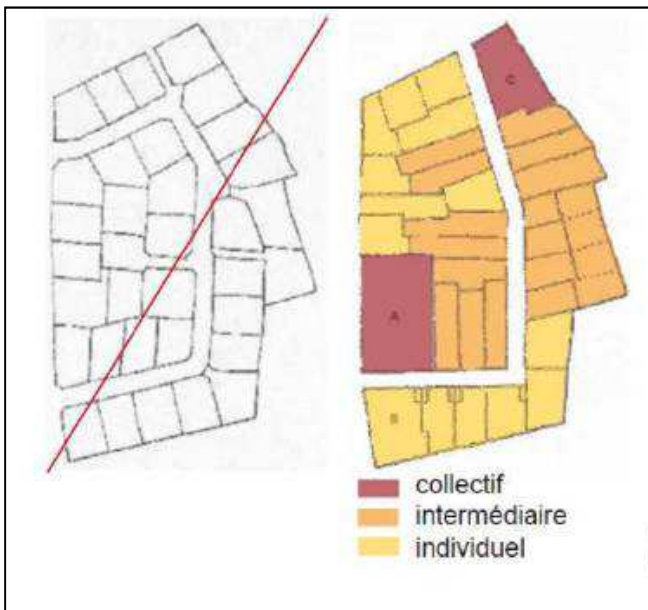
Introduire de la mixité par les formes urbaines :

- Construire des formes urbaines diverses (habitat intermédiaire, logements individuels mitoyens, logements individuels...) pour dynamiser le paysage urbain et améliorer la qualité du cadre de vie en intégrant des variations dans le bâti.
-
- Proposer une diversité des typologies et des formes des parcelles et des logements pour accueillir des populations diverses et enrichir la mixité sociale de l'espace urbain.

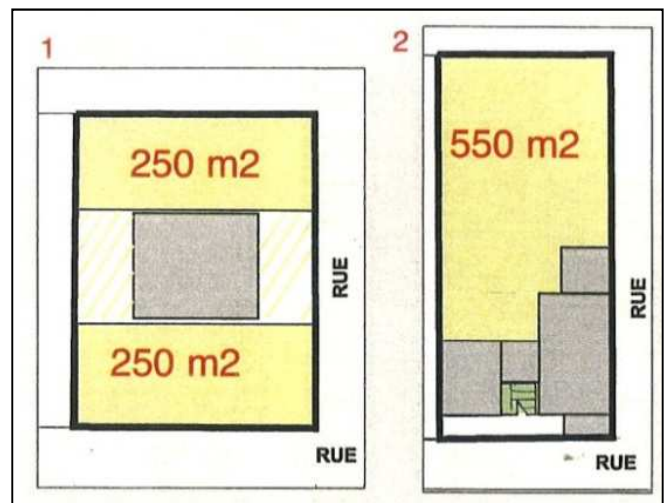


Exemples de diversité de formes urbaines, source : CAUE 69

- Privilégier un découpage parcellaire en lanières plutôt que carré ou rectangulaire pour permettre une utilisation plus rationnelle du terrain. Il faut davantage rechercher la profondeur que la largeur, assurant un réel espace privatif extérieur soustrait au regard du voisinage.



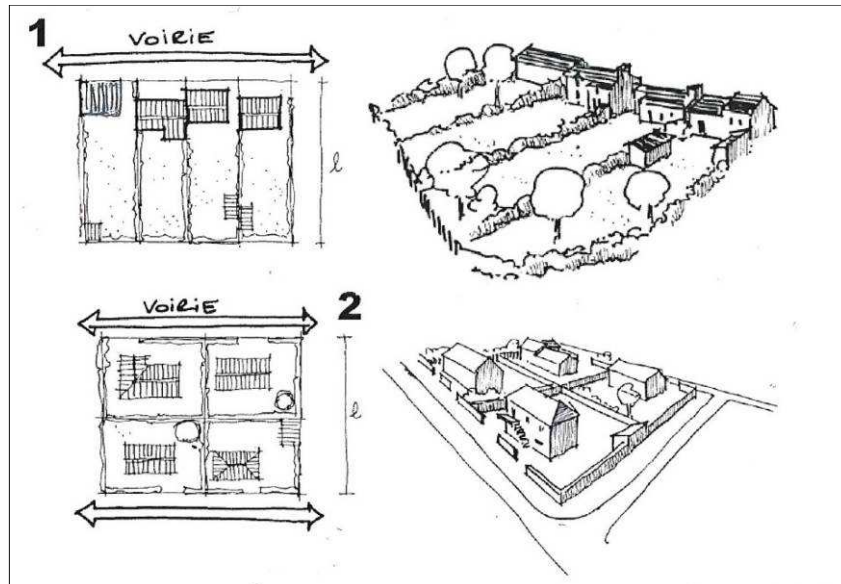
Exemple de découpage parcellaire à l'échelle d'un quartier, offrant une diversité dans la forme et la taille des parcelles



Exemple d'implantation possible du bâti en fonction de la forme de la parcelle

Encourager la construction d'un bâti économe :

- Implanter les habitations en bordure de voie pour optimiser les parcelles :
 - en maîtrisant mieux les vues et les vis-à-vis entre les habitations ce qui permet de plus de créer des jardins privatifs plus intimes à l'arrière
 - en limitant les surcoûts liés aux raccordements aux réseaux existants (ce qui favorise par ailleurs une meilleure qualité de l'eau grâce à la circulation dans les réseaux).



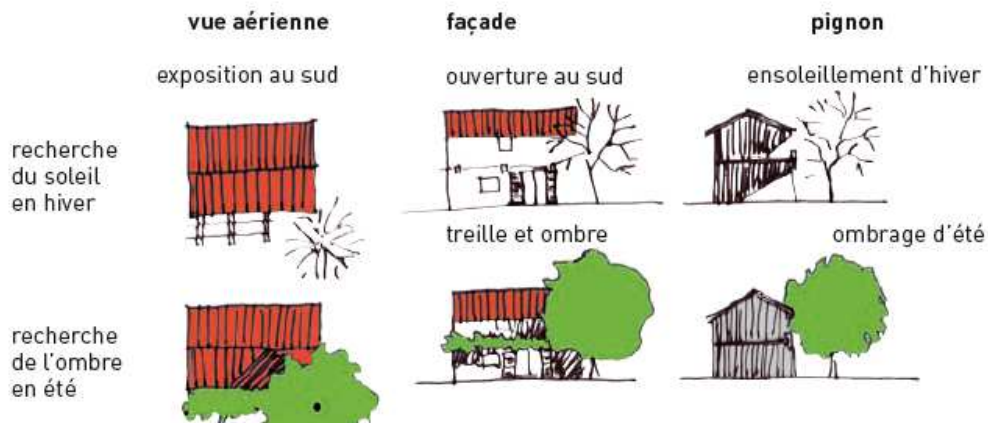
Une organisation parcellaire à la fois économe et permettant des formes urbaines variées

Créer des espaces publics structurants:

- Si l'espace privatif est réduit, l'espace public doit être de grande qualité. On doit pouvoir lui affecter des usages, identifier sa vocation et favoriser son appropriation.
- Pour l'aménagement d'espaces publics, le principe de discrétion doit prévaloir, en n'abusant pas d'expressions compliquées qu'aucun contexte ne justifie. Il faudra également veiller à leur confort climatique extérieur (vent et ensoleillement) afin de favoriser la rencontre entre les usagers et les habitants du quartier.
- La délimitation de l'espace public joue un rôle essentiel dans sa compréhension et son traitement contribue à une meilleure visibilité ainsi qu'à une plus grande clarté des fonctions et des usages (dimensions, couleurs, continuités, rigueur et simplicité des tracés, ...).

Encourager la construction d'habitat selon les critères bioclimatiques

- Orientations des parcelles pour se protéger des vents dominants, pour favoriser un bon ensoleillement d'hiver...
- Rechercher les critères de performance au niveau de l'énergie dans le but d'anticiper les nouvelles réglementations.
- Inciter à la mise en place de mesures simples comme la mitoyenneté des habitations, également facteur d'économie d'énergie : isolation, chauffage...



Organisation du bâti selon des principes bio-climatiques. Source : CAUE 53

PROGRAMMATION

Programmation des zones à vocation d'habitat

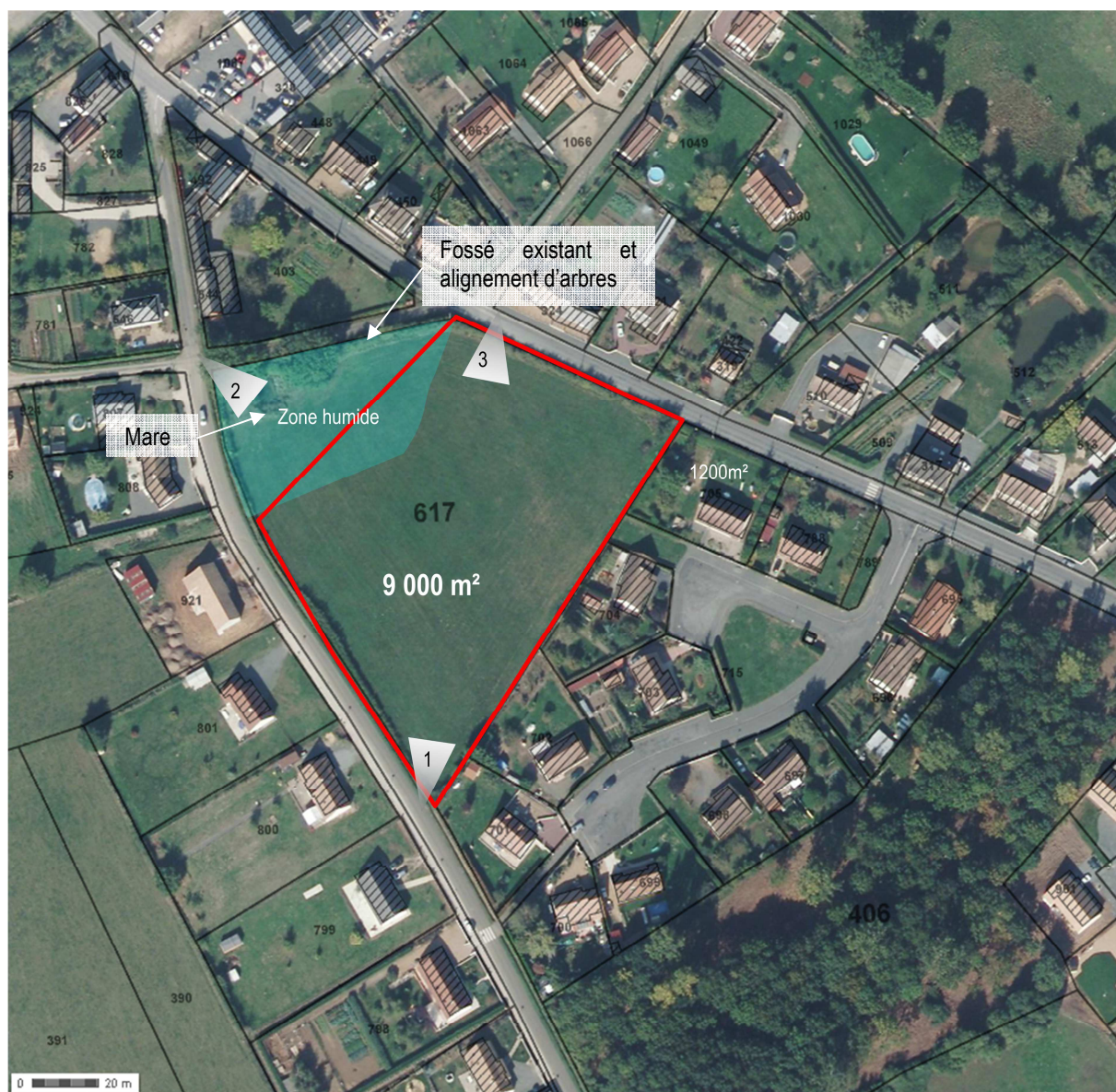
Rappel des orientations générales du PADD.

- ↳ Objectif de croissance démographique: +1,2% en moyenne par an, soit + 270 habitants.
- ↳ Besoins en logements sur la période 2014-2025 = Environ 110 logements au total, dont 70 en zones d'urbanisation d'ensemble (AU)
- ↳ Densité moyenne minimale = 15 logements à l'hectare.
- ↳ Optimiser le tissu urbain existant : occuper les dents creuses et les vides urbains en venant y créer de nouveaux logements

Secteurs d'habitat futur	Surface	Densité minimale et caractéristiques principales de l'opération	Nombre de logements minimum
<u>OAP 1</u> 1AUh à l'angle de la rue Robinson et de l'avenue de la Gare	0,9 ha	13 logements/ha Densité moindre car secteur plus éloigné du cœur de bourg et de ses équipements	12
<u>OAP 2</u> 1AUh rue du Stade	1,5 ha	15 logements/ha Reprise de la densité moyenne inscrite au PADD avec graduation. Secteur à proximité des équipements scolaires et périscolaires	23
<u>OAP 3</u> 1AUh (1,2ha) et 2AUh (0,8 ha) sur les arrières de la rue du Stade et de l'avenue de la Gare	2 ha	17 logements /ha Densité plus forte au regard de la localisation stratégique du secteur en cœur de bourg et de sa surface importante permettant une réelle mixité des types de logements (individuel avec tailles de parcelles variées, habitat groupé ou en bande, habitat intermédiaire, voire petits collectifs). Un minimum de 10 % de logements sociaux est prévu sur cette opération (soit au moins 3 logements).	34
TOTAL	4,4 ha	Soit densité moyenne minimale de 15,7 logements/ha sur l'ensemble des opérations.	69 logements

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPATIALISEES

OAP 1 : Zone 1AUh à l'angle de la rue Robinson et de l'avenue de la Gare



DIAGNOSTIC DU SITE

Occupation du sol

Parcelle enherbée sans vocation agricole (prairie pour chevaux de loisirs).

Localisation

Au nord du bourg, entre la RD 35 (avenue de la gare) et la rue Robinson. Le secteur est desservi par l'ensemble des réseaux.

Contraintes d'aménagement

Présence d'une zone humide au Nord-Ouest de la zone, dont la délimitation est issue de l'étude spécifique qui a été réalisée sur les zones humides en agglomération.

Atout du terrain

Terrain sans aucun dénivelé.

Abords/ambiance

Le site est entouré d'habitat pavillonnaire, réalisé soit en lotissement (rue André Mahuet), soit en urbanisation linéaire le long de la rue Robinson et de l'avenue de la gare.

On note la présence d'un fossé en bordure de la ruelle et d'une mare sur l'angle de la rue Robinson. Ces deux éléments constituent une structure hydraulique très utile pour maintenir un drainage de la prairie à chevaux.



Photo 1



Photo 2



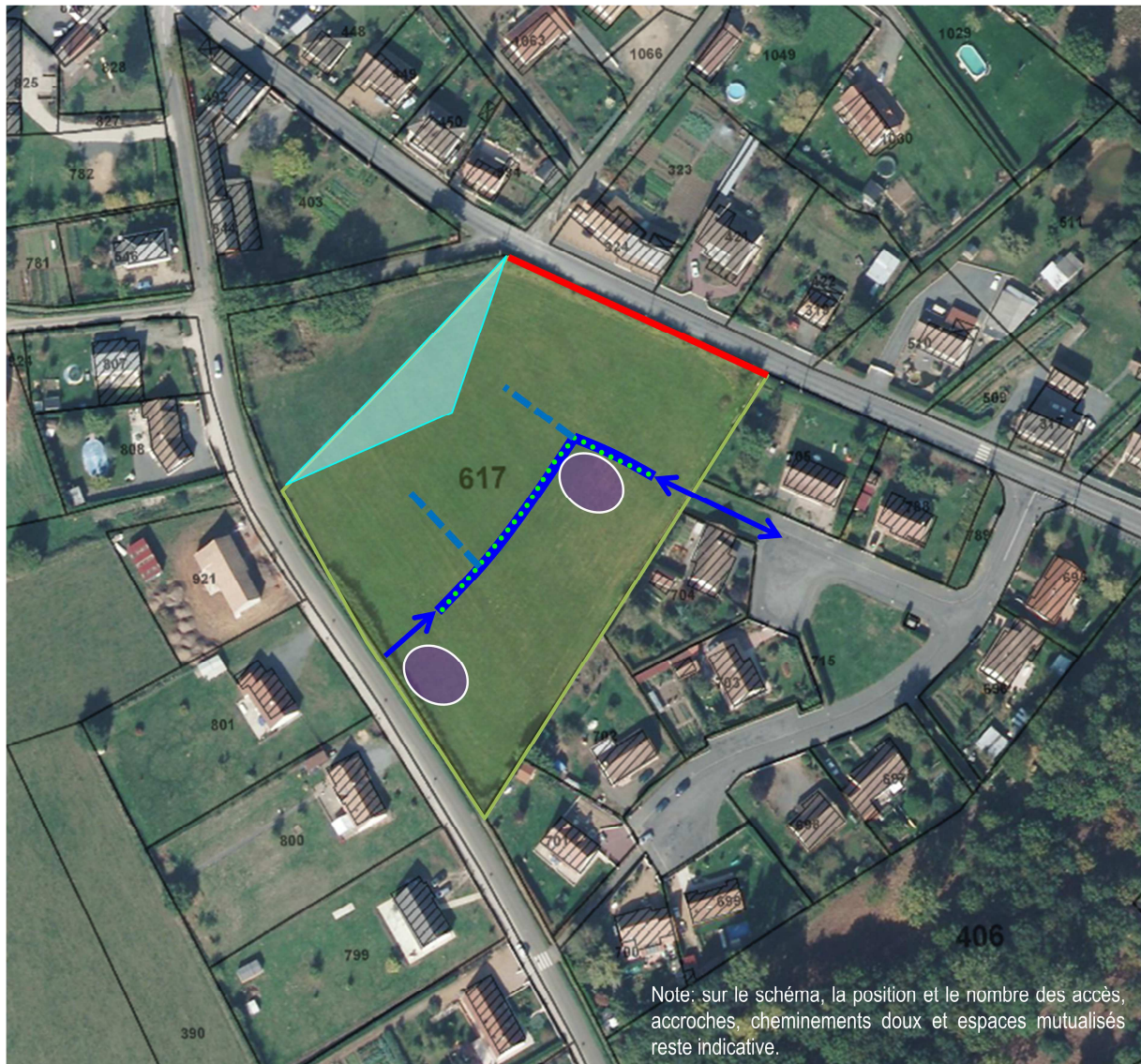
Photo 3

ENJEUX DU SITE ET DE SON AMENAGEMENT

L'urbanisation de cette zone 1AUh doit permettre de répondre aux enjeux de programmation et d'urbanisation suivants :

- Préserver la zone humide et maintenir dans un premier temps le fossé et la mare, puis les conforter avec l'urbanisation : curage, reprofilage, replantations d'aulnes glutineux, ...
- Organiser les accès à la zone,
- Optimiser au maximum le potentiel constructible de la zone.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AUH



Note: sur le schéma, la position et le nombre des accès, accroches, cheminements doux et espaces mutualisés reste indicative.

- Habitat individuel – privilégier les expositions nord-sud avec orientation des pièces de vie et des jardins vers le sud. Ainsi les constructions ne seront pas orientées systématiquement en façade sur la rue principale.
- Voies secondaires de faible emprise et mixte pour assurer la desserte de quelques lots en profondeur et permettre des orientations nord-sud.
- Pas de sorties directes de lots sur la RD35 – Avenue de la Gare
- Espaces collectifs mutualisés pour ramassage des déchets et/ou stationnement 2ème voiture ou visiteurs.
- Zone humide, **inconstructible**.
A valoriser sans constructions, ni affouillements ni exhaussements. Veiller à la conservation de sa fonctionnalité (par exemple : potager, prairie... mais ne pas créer de noues, ...)
- Raccorder le futur quartier au quartier existant (accès depuis la rue Aimé Cosnier)
- Principe d'accès commun au secteur. Des accès directs de lots sur la rue Robinson ou l'avenue de la Gare pourront toutefois être aménagés si cela se justifie pour la qualité urbaine d'ensemble du quartier.
- Organiser le quartier autour d'une voie structurante, intégrant des cheminements doux. Il s'agit de pacifier et de sécuriser les voies de desserte pour les rendre aux habitants.

OAP 2 : Zone 1AUh rue du Stade



DIAGNOSTIC DU SITE

Occupation du sol

Parcelles actuellement valorisées par l'agriculture (déclaration PAC).

Localisation

Le long de la RD 12 (rue du Stade), à l'extrémité Sud de l'agglomération.

Contraintes d'aménagement

Présence d'un chemin d'accès privé au lieu-dit de Villeneuve, qui scinde le site en deux sous ensembles.

Atout du terrain

Terrain plat. L'ensemble des réseaux desservent le site.

Abords/ambiance

Le site est bordé d'habitat pavillonnaire, soit sous la forme d'opérations groupées (lotissement), soit en urbanisation linéaire, le long de la RD 21.

En effet la rue du Stade est aujourd'hui bordée de nombreuses maisons avec accès direct. Grandes parcelles, constructions et clôtures hétérogènes associées à une rue qui a un impact de route de transit, pénalisent l'entrée communale et favorisent un comportement de rase campagne des automobilistes.

Les équipements sportifs et scolaires sont à proximité.



Photo 1



Photo 2



Photo 3

ENJEUX DU SITE ET DE SON AMENAGEMENT

L'urbanisation de cette zone 1AUh doit permettre de répondre aux enjeux de programmation et d'urbanisation suivants :

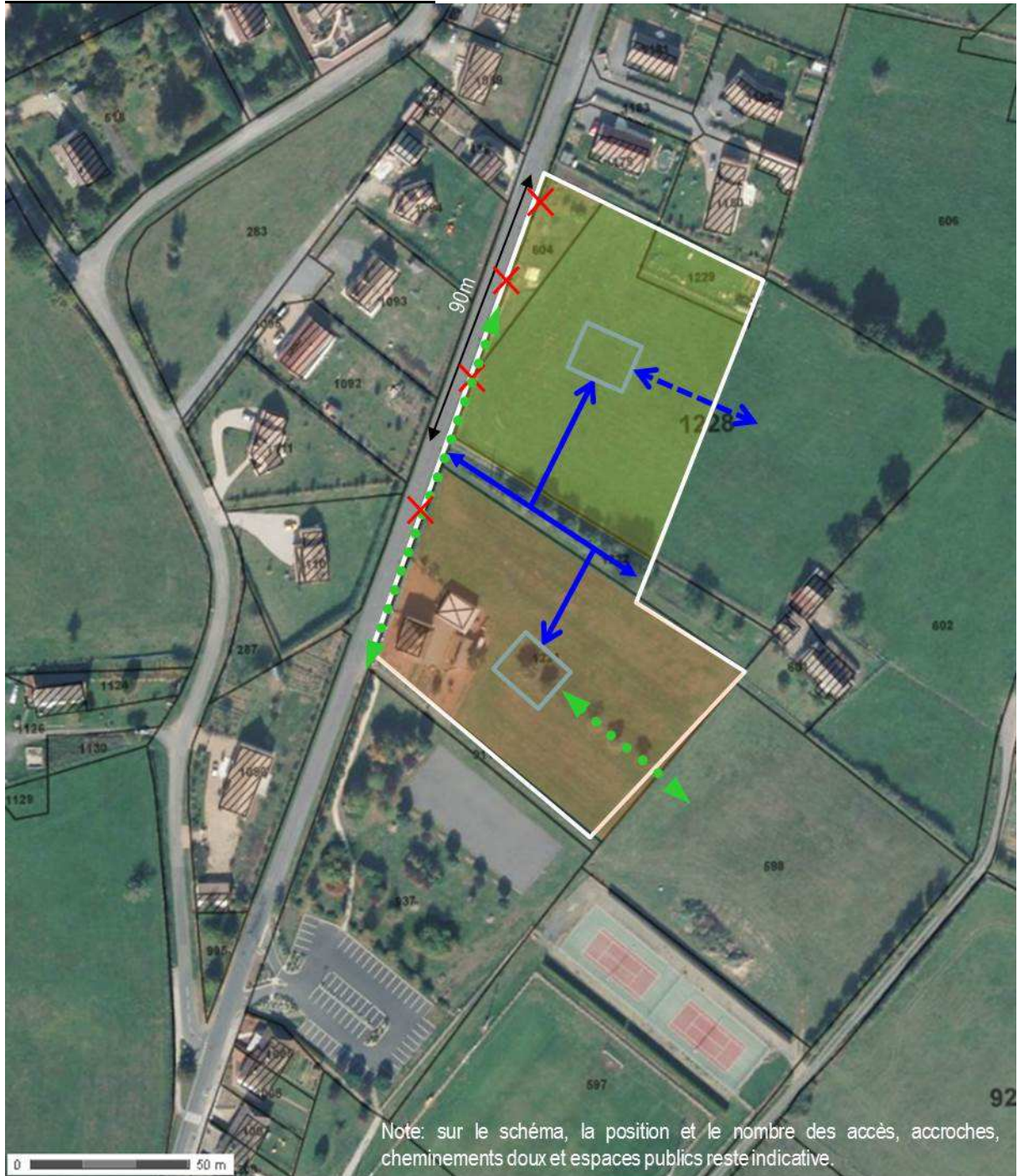
- Organiser les nouveaux accès à la zone et valoriser l'entrée de bourg
- Prévoir des densités et des typologies de bâti différentes selon l'éloignement du centre-bourg
- Optimiser au maximum le potentiel constructible de la zone.

ENJEU DE LA CREATION D'UN ACCES COMMUN SUR LA RD POUR DESSERVIR L'ENSEMBLE DU SECTEUR

L'ensemble du secteur 1AUh sera fédéré par une desserte commune qui permettra de réaliser un quartier solidarisé, de regrouper, et probablement d'optimiser, les aménagements.

En conséquence, la création d'un accès commun depuis le chemin privé existant permettra de répondre à une moindre consommation d'espaces communs au profit des surfaces constructibles, et de relier plus efficacement les quartiers.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AUH



Habitat individuel avec des tailles et des formes de parcelles variées. Leur localisation est privilégiée dans la partie nord du terrain, la plus éloignée du cœur de bourg. Les parcelles seront orientées de manière privilégiée dans le sens nord-sud. Le parcellaire sera préférentiellement découpé en lanière (parcelles étroites, jardins sur les arrières de la maison). Les logements pourront être disposés de manière décalée pour permettre les apports solaires (éviter les ombres portées).

Habitat individuel groupé ou en bande, voire habitat intermédiaire (densité plus importante) localisé au plus près des équipements et du centre-bourg, soit sur la partie sud du secteur.

Principes d'accès commun au secteur.
 Pas de sorties directes de lots sur la RD

Principes d'accroche de voirie pour accès aux parcelles sur les arrières et dans le cas d'extensions urbaines à très long terme.

Cheminements piétons à prévoir

OAP 3 : Zones 1AUh et 2AUh sur les arrières de l'avenue de la Gare et de la rue du Stade



DIAGNOSTIC DU SITE

Occupation du sol

Parcelles agricoles cultivées (déclaration PAC).

Localisation

Sur les arrières de l'avenue de la Gare et de la rue du Stade, rues bordées d'habitat pavillonnaire linéaire. Les équipements sportifs et scolaires sont tout proches.

Contraintes d'aménagement

- découpage parcellaire complexe
- forme du site en triangle
- peu d'accès possibles à la zone

Atout du terrain

Terrain sans dénivelé, et qui présente une surface suffisamment importante pour réaliser un véritable quartier, avec une certaine densité et la présence d'espaces publics.

Abords/ambiance

Le site est entouré d'habitat qui s'est édifié petit à petit le long des voies. Depuis le site, le regard donne sur les arrières des maisons.



Photo 1

ENJEUX DU SITE ET DE SON AMENAGEMENT

L'urbanisation de cette zone 1AUh doit permettre de répondre aux enjeux de programmation et d'urbanisation suivants :

- Organiser dans le temps les successives phases d'aménagement de la zone
- Prévoir des espaces mutualisés (stationnement, ordures ménagères), permettant un usage plus rationnel du foncier
- Optimiser au maximum le potentiel constructible de la zone, en imposant une densité minimale de 17 logements par hectare sur l'ensemble du secteur,
- Révéler le quartier par une conception forte des accès s'agrégeant sur les espaces publics actuels en vitrines.

ENJEUX DE TRAITEMENT DES ENTREES

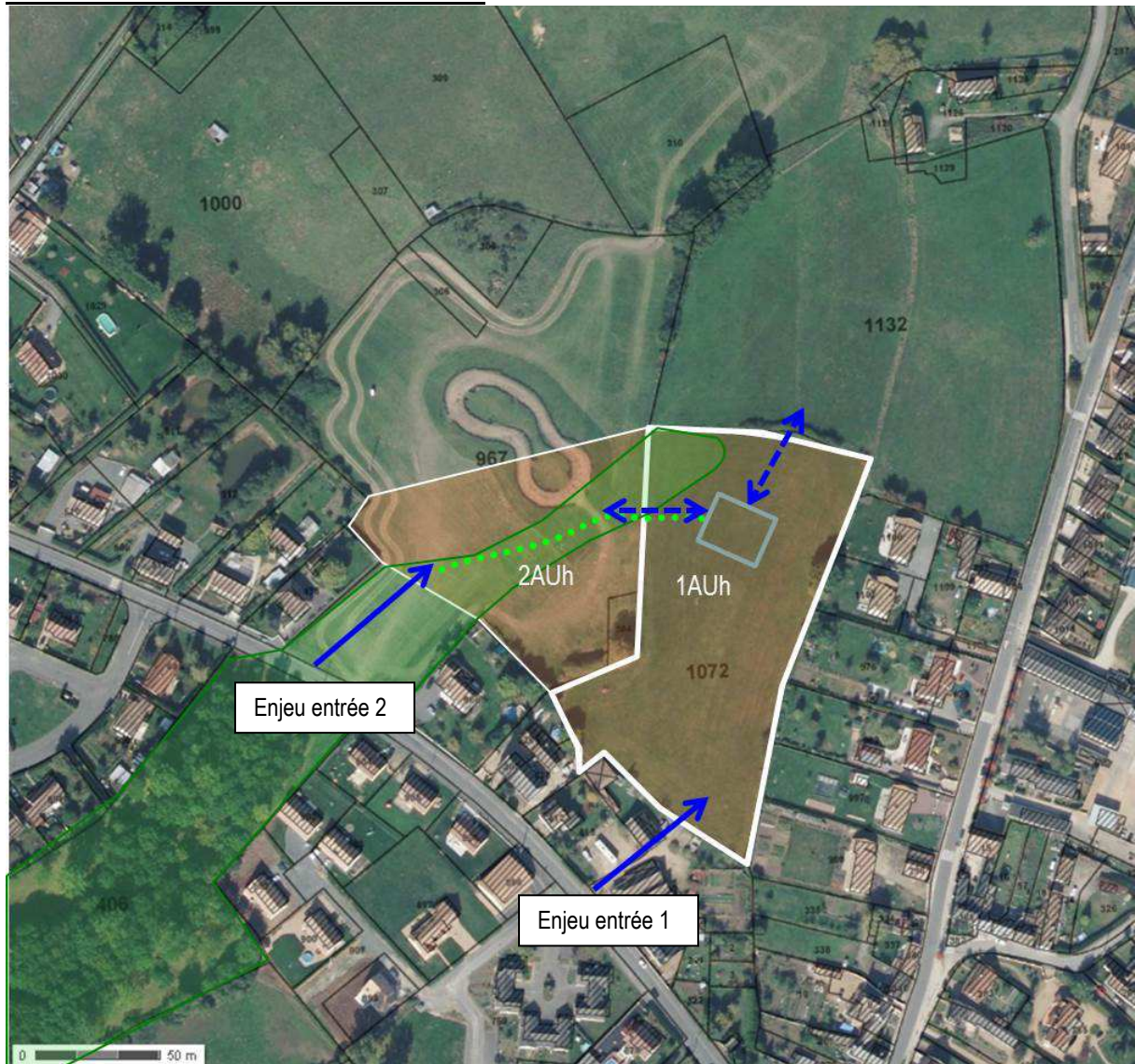
Voir localisation des entrées sur le schéma ci-dessous


N°1 : l'entrée urbaine : la jonction vers la zone 1AUh par la cour suppose que le hangar soit démoli pour que la liaison soit suffisamment lisible et accessible. La localisation face à la placette et à la pharmacie est opportune. Il faudrait ainsi agréger la pharmacie et ses abords, la rue (en plateau) et l'emprise privée nouvellement acquise en une place de quartier. La traversée de la rue deviendrait une zone ralentie sécurisant les accès de part et d'autre.

En terme de visibilité, la desserte de cette zone 1AUh nécessitera au préalable de supprimer une partie de la haie et du mur afin d'obtenir des distances de visibilité conformes au règlement de voirie départemental.

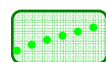
N°2 : l'entrée nature/jardin : la jonction vers la zone 2AUh par la prairie humide est décrite comme une prolongation du parc. L'entrée sera réalisée de manière ouverte vers le quartier, avec par exemple deux lignes d'arbres encadrant une large noue herbeuse, une sente mixte et la voirie.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 2AUH



 Programme mixte: habitat individuel et habitat groupé ou en bande, habitat intermédiaire, voire petits collectifs + commerces-services.

Le quartier présentera une graduation de la densité de construction avec une localisation privilégiée des programmes les plus denses (habitat groupé, intermédiaire, petits collectifs, + tertiaire) en cœur du quartier. L'habitat individuel pur sera localisé préférentiellement en frange du quartier et présentera une diversité dans la taille des parcelles.



Une coulée verte intégrant un cheminement doux sera aménagée afin d'assurer une continuité avec l'espace de loisirs existant au sud. Cette coulée verte pourra intégrer des noues à ciel ouvert (engazonnées ou empierrées) ou autres dispositifs doux de gestion des eaux pluviales (si bassins de rétention, ils seront paysagers (non bâchés) et aux pentes douces engazonnées ne nécessitant pas de grillage de protection). Pour le secteur 1AUh, il sera prévu un espace vert au nord, pour permettre une continuité de la coulée verte au terme de l'aménagement d'ensemble.

 Principe d'accès communs aux secteurs

 Principe d'accroches de voirie à prévoir