



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE MÉZIÈRES-SUR-COUESNON

## N°3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Date d'approbation du PLU : 03/09/20





# AVANT-PROPOS

En application des articles L151-6 et 7 du code de l'urbanisme, «les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

Ces orientations peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.

# DÉFINITIONS

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
<p><b>L'habitat individuel groupé</b> Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen</p>	 <p>Arradon (56)</p>	<p><b>L'habitat collectif</b></p> <p><b>Petit collectif</b> Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale</p>	 <p>Arradon (56)</p>
<p><b>L'habitat intermédiaire</b> (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)</p>	 <p>Chantepie (35)</p>	<p><b>Collectif</b> Un gabarit de type R+2 ou R+3 Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons) Proximité des services Offrir des espaces publics verts de qualité (publics, ou semi-publics que les riverains peuvent investir)</p>	 <p>Port-Louis (56)</p>

Source : CAUE du Morbihan.

# 1. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Ces schémas exposent les principes de construction et d'aménagement que la commune souhaite voir respecter pour une meilleure qualité environnementale des projets d'urbanisme. Ces principes d'aménagement sont applicables à l'ensemble des OAP sectorielles à vocation d'habitat.

Les aménageurs et constructeurs devront clairement justifier de la réelle prise en compte de ces objectifs dans leur projet.



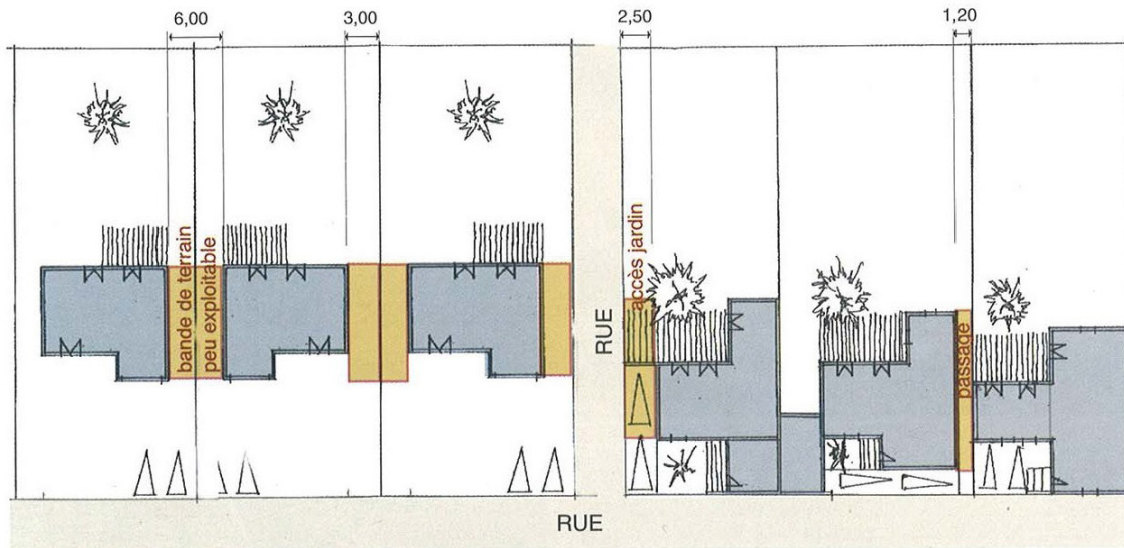
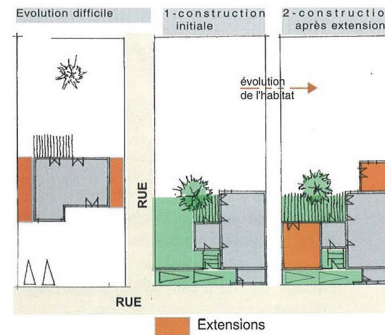
# Orientation d'aménagement et de programmation thématique

## Implantation du bâti

Un projet ne doit pas être figé par une occupation peu rationnelle du terrain. La maison doit pouvoir évoluer en même temps que les besoins de la famille.

Contrairement à l'implantation au centre de la parcelle, la construction en mitoyenneté facilite les possibilités d'extension. Des volumes annexes peuvent être réalisés dans le temps.

La multiplication des volumes enrichit l'architecture de la rue et renforce l'intimité des jardins.



Le refus de la mitoyenneté, imposant un recul de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives, engendre une succession de couloirs correspondant à des espaces vides inexploitable. L'implantation en mitoyenneté permet de rompre avec cette pratique sans remettre en cause une liaison directe de la rue au jardin :

- un passage d'une emprise minimum peut être maintenu sur une des limites latérales (entretien du pignon, passage d'outil de jardin, etc...),
- en cas de mitoyenneté de part et d'autre, un passage par un préau ou un garage peut être envisagé.

Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

# Orientation d'aménagement et de programmation thématique

## Économie d'espace

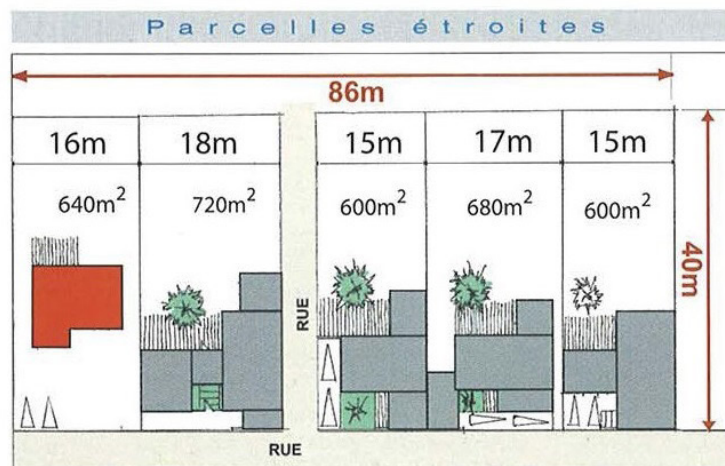
Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées.

Elles permettent :

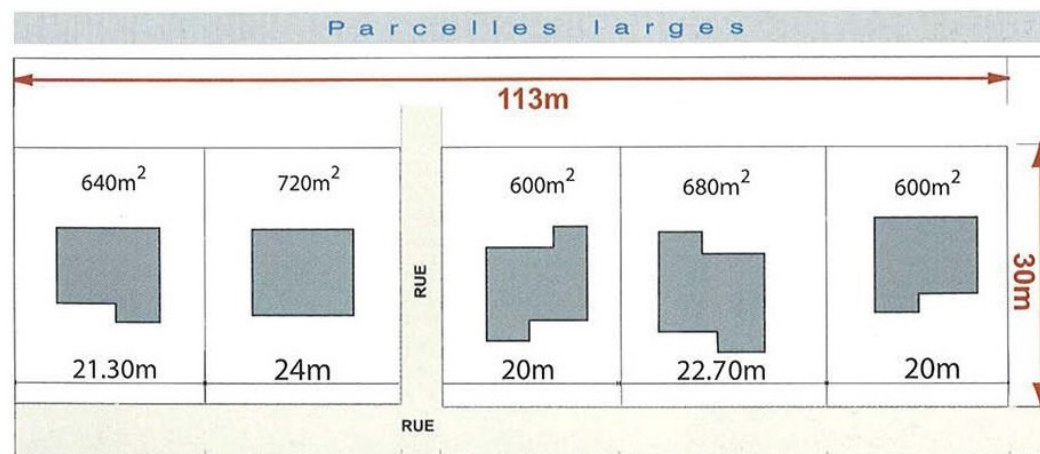
- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti,
- la réduction des coûts de VRD (nombre de lots desservis supérieur),
- la production d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté.

Le linéaire sur rue des parcelles ne devrait pas excéder 18 m, au-delà l'excès de largeur ne génère que de vastes espaces vides mal organisés.

Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.



Un parcellaire étroit et profond favorable à la cohérence du tissu urbain



Un linéaire de façade large peu structurant et coûteux pour la collectivité



# Orientation d'aménagement et de programmation thématique

## Économie d'énergie

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager le meilleur ensoleillement.

Sur une **rue orientée Est-Ouest**, les constructions auront plutôt des façades orientées Nord et Sud.

Pour les **parcelles situées au Sud de la rue** :

- implantation du bâti en limite de l'espace public,
- dégagement maximum à l'arrière permettant de créer un jardin bien exposé,
- ouverture privilégiée de la maison au Sud sur le jardin.

Pour les **parcelles situées au Nord de la rue** :

- privilégier l'implantation des constructions en fond de parcelle pour profiter d'un jardin ensoleillé sur le devant,
- garages, annexes et murs hauts à l'alignement strict de la rue matérialiseront l'espace public.



Sur une **rue orientée Nord-Sud**, différentes implantations favorables sont possibles :

- Une implantation de la façade sur rue ou en léger retrait permet de bénéficier en priorité de la lumière Est et Ouest. La façade sur rue bénéficie de l'ensoleillement le matin, tandis que le jardin en profite la plus grande partie de la journée, jusqu'au coucher du soleil.
- L'implantation de la maison avec pignon sur rue permet de bénéficier de la meilleure exposition (Nord/Sud). En outre, le bâti contribue à structurer la rue.



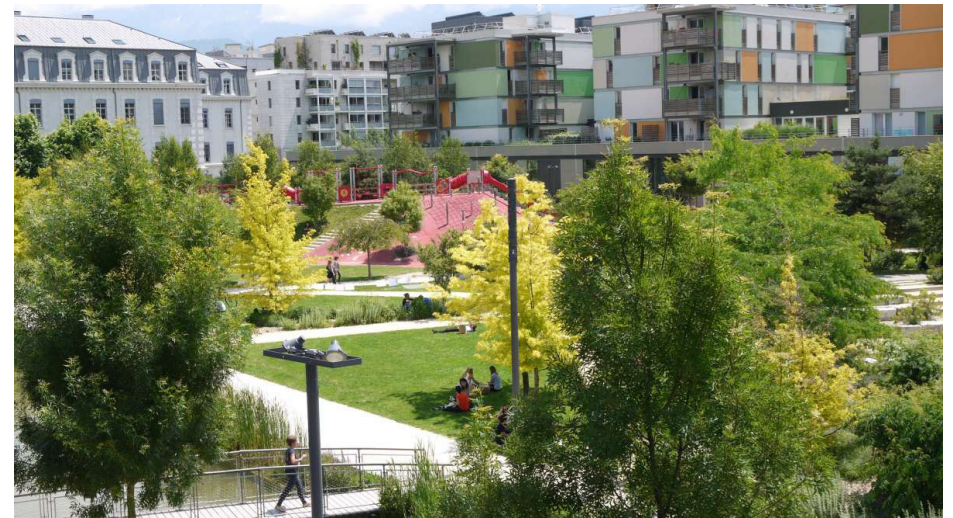
Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

# Orientation d'aménagement et de programmation thématique

## Adaptation du bâti au climat de demain

Plusieurs principes doivent être recherchés lors de la conception des nouveaux quartiers et des nouveaux bâtis :

- Privilégier les formes urbaines résilientes : utilisation des vents dominants pour rafraîchir les logements et les espaces publics...
- Favoriser l'utilisation de dispositifs et de matériaux permettant de garantir le confort thermique des logements : végétalisation des toitures et/ou des façades, utilisation d'enduit réfléchissant ou de membrane éco-énergétique en toiture, optimisation de la ventilation naturelle, isolation renforcée du bâti...
- Inciter à la végétalisation des espaces urbains et à la présence d'eau en ville afin de créer des « oasis de fraîcheur » : remplacement des surfaces asphaltées par des matériaux perméables et adaptés aux fortes chaleurs et/ou des zones de pleine terre, renforcement de la végétalisation, création de zones ombragées, installation de fontaines et jeux d'eau...





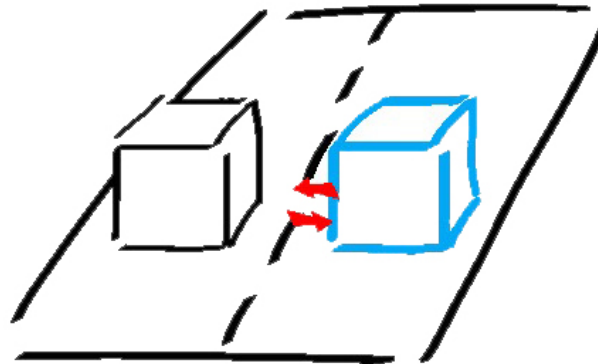
# Orientation d'aménagement et de programmation thématique

## Limitation du vis-à-vis

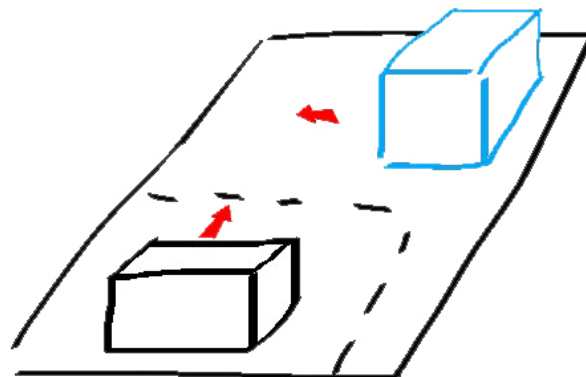
- S'implanter en fonction des ouvertures de la maison existante et de celles de la nouvelle maison.
- Tenir compte de la destination des pièces et de la dimension des ouvertures et des vues.

Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.

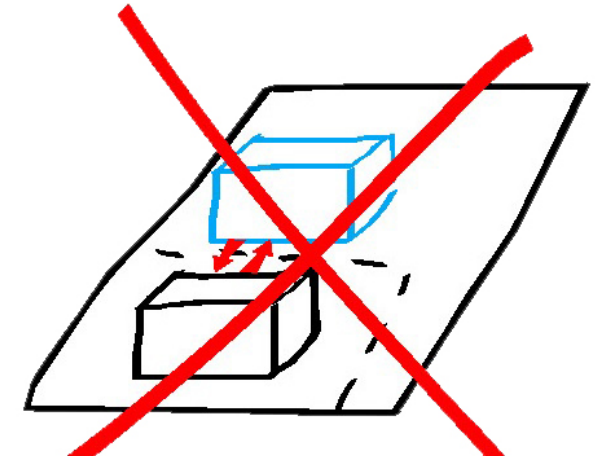
Adapter les distances entre les deux constructions selon les ouvertures des façades.



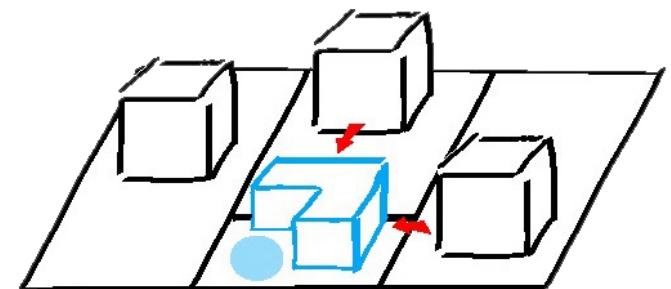
S'implanter perpendiculairement ou parallèlement à la maison existante selon les ouvertures des façades.



Eviter de créer des ouvertures principales face à face.



Construire un semi-patio pour protéger des vues sur l'espace privatif.



# Orientation d'aménagement et de programmation thématique

## Mutualisation des accès et du stationnement

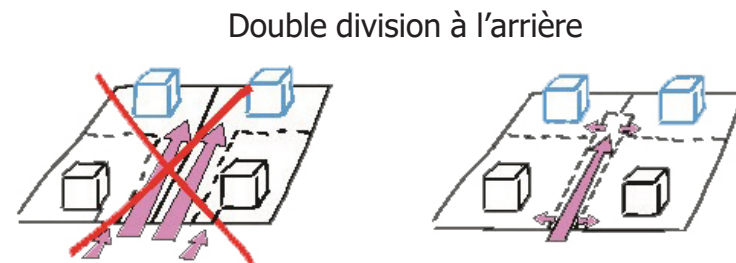
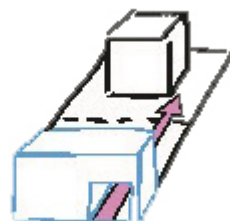
Rechercher les possibilités de mutualisation des accès avec ses voisins plutôt que de réaliser deux accès contigus.

Mutualiser les accès permet :

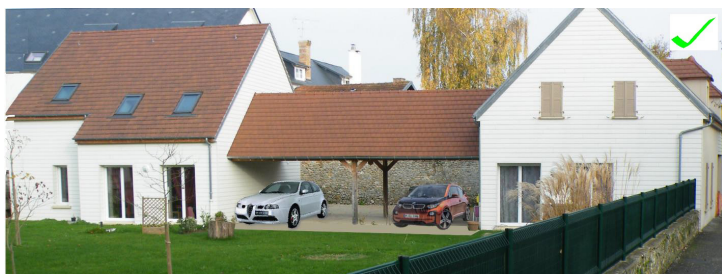
- d'économiser l'espace sur les parcelles.
- d'éviter la multiplication des portails qui peut nuire à la qualité paysagère.
- d'éviter la multiplication des bateaux sur le trottoir qui entraînent une gêne pour le déplacement des piétons et notamment des PMR (personnes à mobilité réduite).



Pour les parcelles contraintes, construire une «maison porche» afin de mutualiser l'accès avec la construction à l'arrière.



Deux accès contigus dont la mutualisation aurait permis le gain d'espace et une meilleure insertion paysagère.



Dans certains cas, il peut être intéressant de rechercher des solutions entre voisins afin d'organiser au mieux le stationnement en fonction de la configuration des deux parcelles.

Dans cet exemple, le stationnement est organisé sur un espace commun entre les 2 maisons. Cette solution permet un gain d'espace par rapport à la réalisation de deux garages indépendants par l'absence de murs et la mutualisation de la zone de dégagement. La configuration ouverte du garage et son emplacement central facilitent les échanges entre voisins, leur permettant ainsi un partage des places en fonction des besoins de chacun.

Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.



# Orientation d'aménagement et de programmation thématique

## Division parcellaire

Un projet de division et de construction d'une nouvelle maison demande la prise en compte de nombreux critères.

En milieu urbain contraint (taille réduite et forme irrégulière des parcelles, implantation du bâti existant...), on ne pourra pas répondre de manière idéale à toutes les intentions.

Il s'agira d'arbitrer entre intérêt général (règlement et préconisations du guide) et intérêts particuliers des habitants porteurs de projet.

Plus le contexte est contraint, et plus il faudra arbitrer entre les différents critères et rechercher des solutions atypiques.

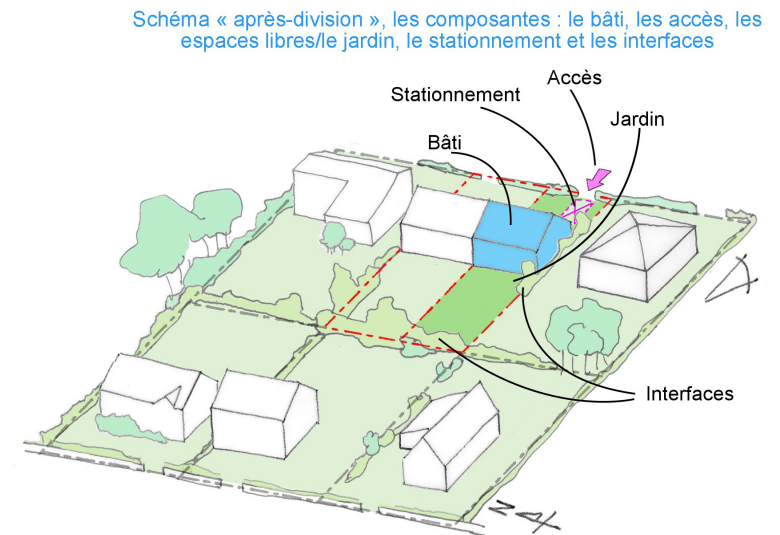
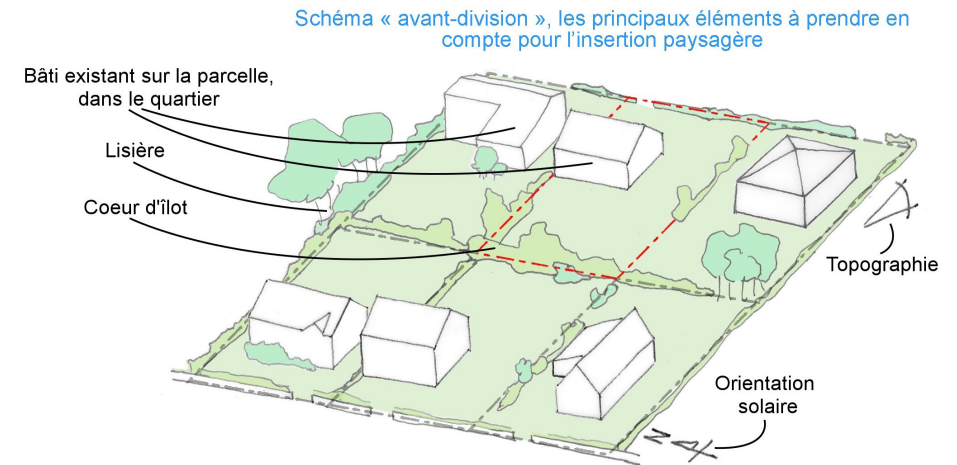
Il est important de tenir compte de toutes les composantes du projet, car les choix que l'on fera, concernant l'une de ces composantes, auront une influence sur l'ensemble.

Par exemple, l'implantation du bâti, déterminera l'emplacement, la forme et la dimension du jardin et vice versa.

Le choix des accès ne peut pas être pensé indépendamment de l'implantation.

Les ouvertures de la maison répondent à l'ensoleillement des pièces intérieures, participent à la gestion de l'intimité, tiennent compte du cadrage des vues (sur le paysage le cas échéant, sur le jardin d'agrément) et donnent également corps à la façade et participent donc à l'esthétique de la maison.

Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.



# Orientation d'aménagement et de programmation thématique

## Autres principes d'aménagement

### COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires, le petit collectif.

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

- Les accès seront dimensionnés aux besoins de chaque opération.
- Les réseaux de voirie devront être hiérarchisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.
- Le traitement des voies de desserte se fera selon un principe de « voie partagée » entre les différents modes de déplacement.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.





## 2. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisent également les principales caractéristiques en matière de desserte et concernant les éléments du paysage à préserver.

De la même façon que pour les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.



# LOCALISATION DES SECTEURS



# Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°1

## Secteur Nord (vocation d'habitat)

### DESCRIPTION DU SITE

Situé au nord du bourg, ce secteur de 4,2 ha s'inscrit à l'ouest de la RD 102, en face des dernières opérations de lotissements d'habitation. Le périmètre d'étude est constitué de parcelles agricoles exploitées.

Le site est accessible par la rue du Couesnon à l'est. Peu de boisements le ceinturent, il est donc relativement ouvert sur le grand paysage.

### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Atténuer l'impact paysager de l'opération.
- Favoriser les déplacements doux.

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par la rue du Couesnon.

Un maillage de liaisons douces devra ceinturer mais aussi irriguer le secteur.

Le chemin existant au sud-ouest, débouchant sur la rue du Lavoir, sera conforté en tant que liaison douce mais devra aussi permettre le passage d'engins agricoles.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Une zone-tampon sera créée vis-à-vis de la RD 102, en limite est du secteur.

Une haie à caractère bocager devra être plantée en périphérie du secteur, afin de filter la vue et d'intégrer l'opération dans le grand paysage.

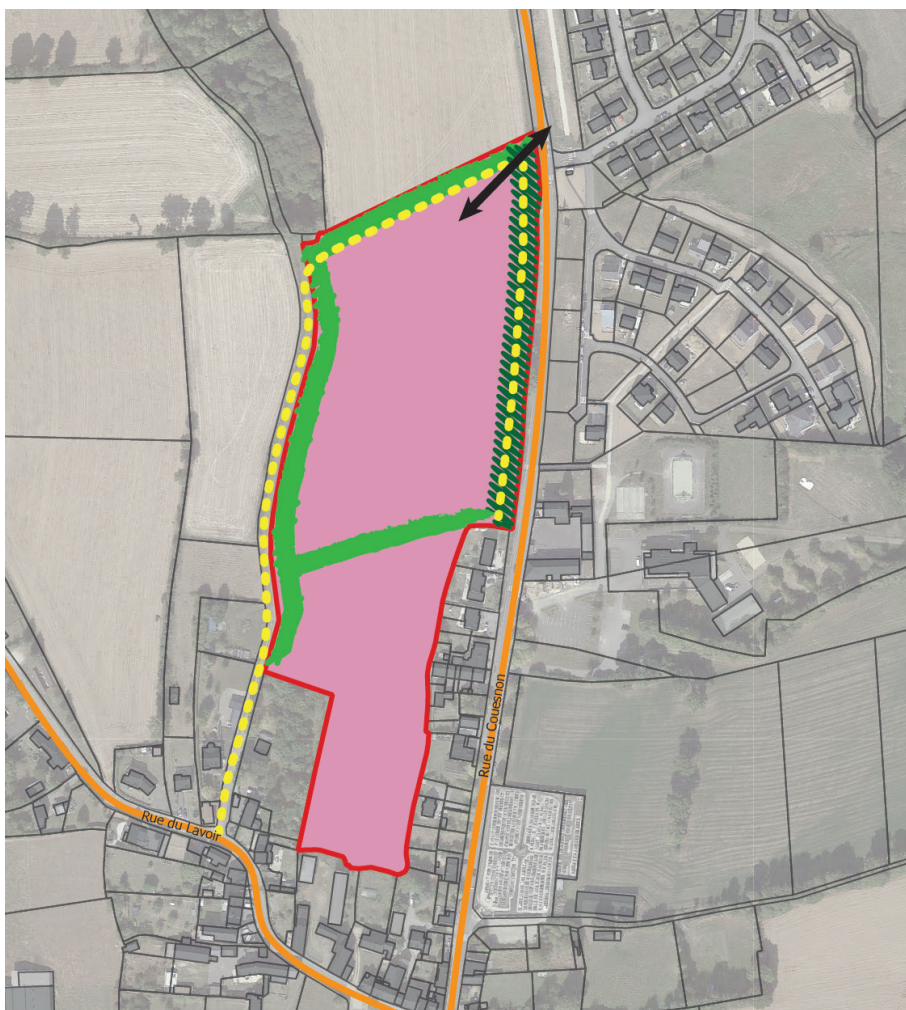
La haie centrale sera conservée.

Le cône de vue en direction de l'église devra être pris en compte.





### PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 4,2 ha.
- Nombre minimum de logements : 84 (densité de 20 logements par ha).
- Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.







### Aménagement

-  Périmètre d'étude
-  Vocation d'habitat
-  Principe d'accès
-  Principe de liaison douce

### Environnement

-  Haie à conserver ou à créer
-  Zone tampon végétalisée à créer

# Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°2

## Secteur Est (vocation d'habitat et d'équipements)

### DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'est du bourg, dans la continuité du cimetière, le périmètre d'étude couvre une superficie totale de 4,4 hectares : 3 ha dédiés pour le développement des équipements et 1,4 ha pour le développement de l'habitat.

Idéalement situé à proximité de l'école privée (au sud) et de la base de plein air du Couesnon (au nord), le site est en partie exploité. Il est relativement ouvert sur le grand paysage, notamment dans le sens de la pente, en direction de l'est.

### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements à proximité immédiate des équipements.
- Permettre l'implantation de nouveaux équipements.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser les déplacements doux.
- Atténuer l'impact paysager de l'opération.

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE

Le gymnase prendra place dans la partie nord-ouest du secteur. Son implantation devra permettre de créer un véritable front urbain marquant cette entrée de ville nord. Le terrain de football sera réalisé dans la partie nord-est du secteur.

Un espace sera réservé à l'extension du cimetière, dans sa continuité est.

La zone à vocation d'équipements située au sud du secteur est destinée à l'école privée.

### MOBILITÉS

L'accès principal se fera par la rue du Couesnon, au sud du cimetière.

Du stationnement mutualisé sera prévu, par exemple dans le prolongement sud de l'extension du cimetière.

Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur, notamment dans sa partie nord-est. Il pourra prendre appui sur le chemin central existant.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nombreux boisements existants seront intégrés au projet.

Une haie à caractère bocager devra être plantée en périphérie est du secteur, afin de filter la vue et d'intégrer l'opération dans le grand paysage.



## PROGRAMMATION DU SECTEUR «HABITAT»

- Surface de la zone constructible à vocation d'habitat : 1,4 ha.
- Nombre minimum de logements : 28 (densité de 20 logements par ha).
- Le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

## PROGRAMMATION DU SECTEUR «ÉQUIPEMENTS»

- Surface de la zone constructible à vocation d'équipements : 3 ha.
- Vocation d'équipements.



### Aménagement

-  Périmètre d'étude
-  Vocation d'habitat
-  Vocation d'équipements
-  Principe d'accès
-  Principe d'implantation du gymnase
-  Principe d'implantation du terrain de football
-  Extension du cimetière
-  Parking mutualisé

### Environnement

-  Haie à renforcer ou à créer

# Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°3

## Secteur Sud (vocation d'habitat)

### DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud du bourg, ce secteur de densification représente une superficie de 0,66 ha.

Il est localisé en entrée de ville, à l'ouest de la RD 23, depuis laquelle il est accessible.

Le périmètre d'étude est constitué d'une parcelle bâtie sous-densifiée.

L'urbanisation le ceinture au nord et au sud, un boisement à l'ouest, il est donc peu visible depuis le grand paysage.

### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements.
- Optimiser le foncier.
- Atténuer l'impact paysager de l'opération.

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

L'accès se fera par la RD 23.

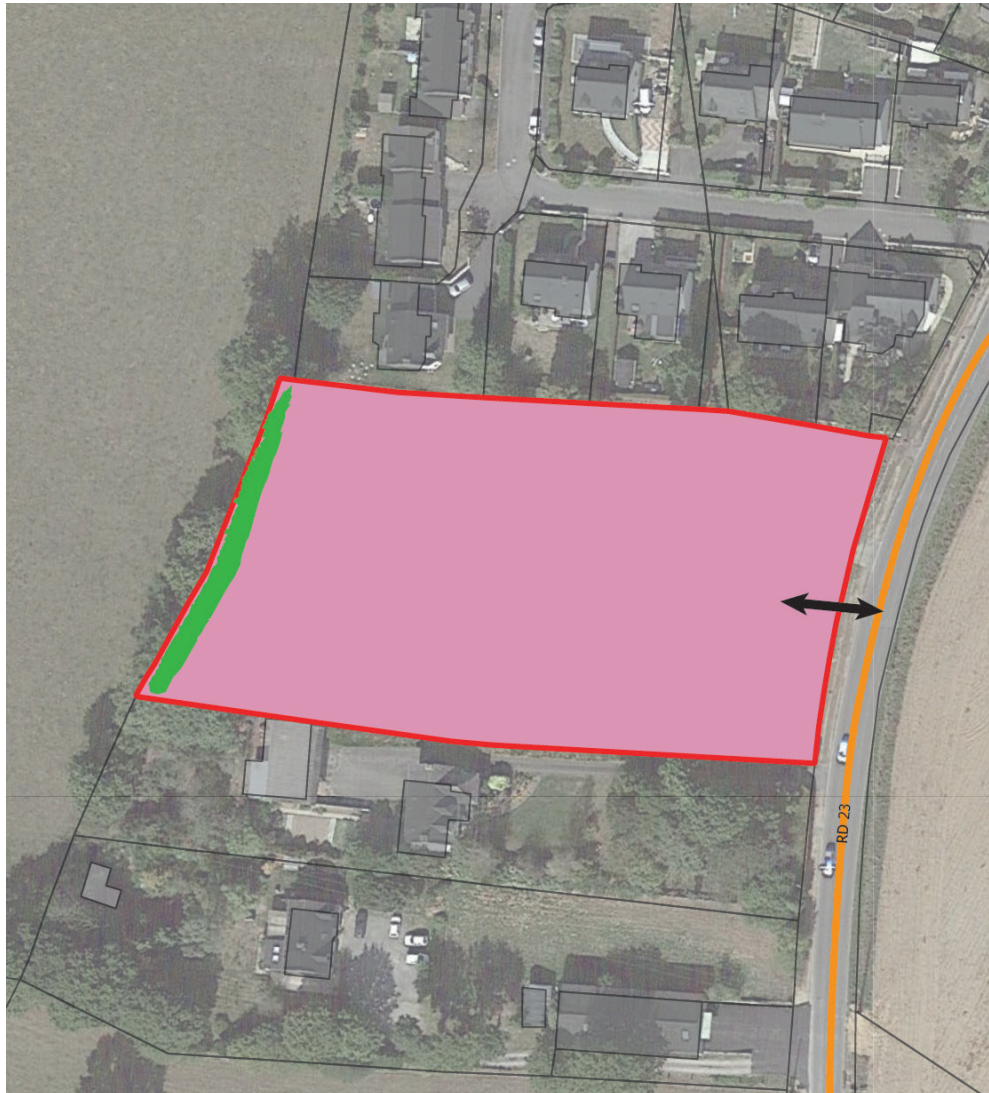
### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La haie située à l'ouest du secteur devra être conservée.




### PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,66 ha.
- Densité minimum : 15 logements par ha.
- S'il respecte l'objectif de densité, un aménagement en plusieurs tranches est possible. Exemples :
- si un permis est déposé sur une superficie de 0,2 ha, 3 logements devront être réalisés au minimum.
- si un permis est déposé sur une superficie de 0,4 ha, 6 logements devront être réalisés au minimum.
- si un permis est déposé sur une superficie de 0,6 ha, 9 logements devront être réalisés au minimum.





### Aménagement

-  Périmètre d'étude
-  Vocation d'habitat
-  Principe d'accès

### Environnement

-  Haie à conserver ou à créer



L'ATELIER D'YS  
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE

