

# Plan Local d'Urbanisme de La Mézière

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

COMMUNE DE LA MÉZIÈRE







# AVANT-PROPOS

En application de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation, dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ».

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

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

En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Pour la commune de LA MÉZIÈRE, les orientations d'aménagement et de programmation prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à des secteurs de renouvellement urbain. Elles précisent également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver.

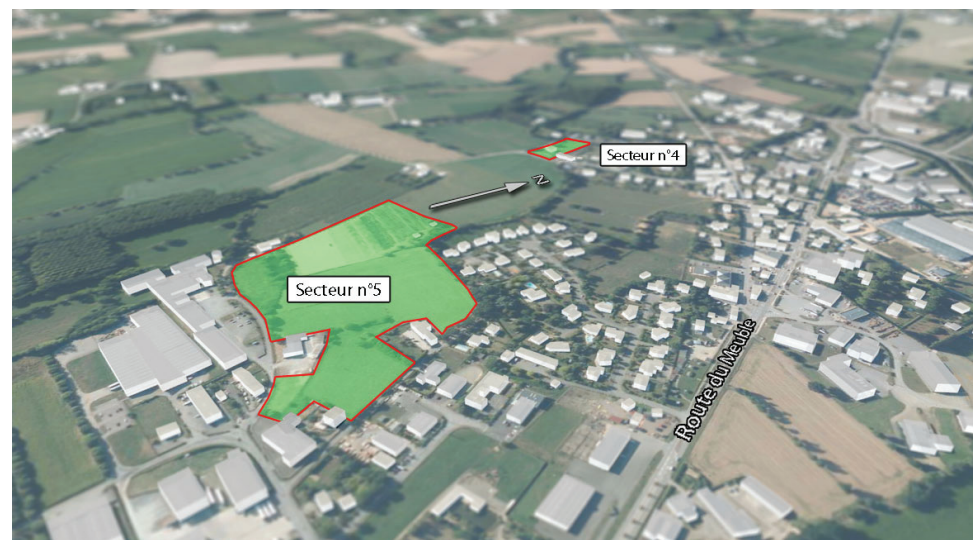
Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.

# LOCALISATION DES SITES



< Centre-bourg

Sud de la commune >





# 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 56

# Orientation d'aménagement et de programmation n°1

## Secteur du bourg Est - RD 637

### DESCRIPTION DU SITE

A environ 300 mètres à l'est du centre-bourg, ce site est encadré d'une part par des habitations prenant majoritairement la forme de pavillons et d'autre part par la route départementale 637 (Route de Saint-Malo).

D'une superficie avoisinant 1,6 hectare, le périmètre d'étude est composé d'un boisement dans sa partie nord et d'une friche dans sa partie sud (ancien magasin But). A noter également, la présence d'une habitation vacante.

Le site n'est actuellement accessible que par la RD 637, aucune liaison douce ne le traverse.

Du point de vue paysager, de par sa situation le long d'un axe majeur, le site est relativement visible.



Légende :

 Périmètre d'étude

 Sens de la pente

 Végétation existant

### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements à proximité du centre-bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Améliorer le cadre de vie des habitants.
- Réhabiliter une friche située dans le bourg.
- Accueillir de nouveaux habitants sans consommer le moindre espace agricole ou naturel.
- Améliorer la qualité paysagère de l'entrée de ville nord.





# Schéma de principe

## PROGRAMMATION URBAINE

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.

- Il sera construit au moins une cinquantaine de logements, dont une vingtaine de collectifs.

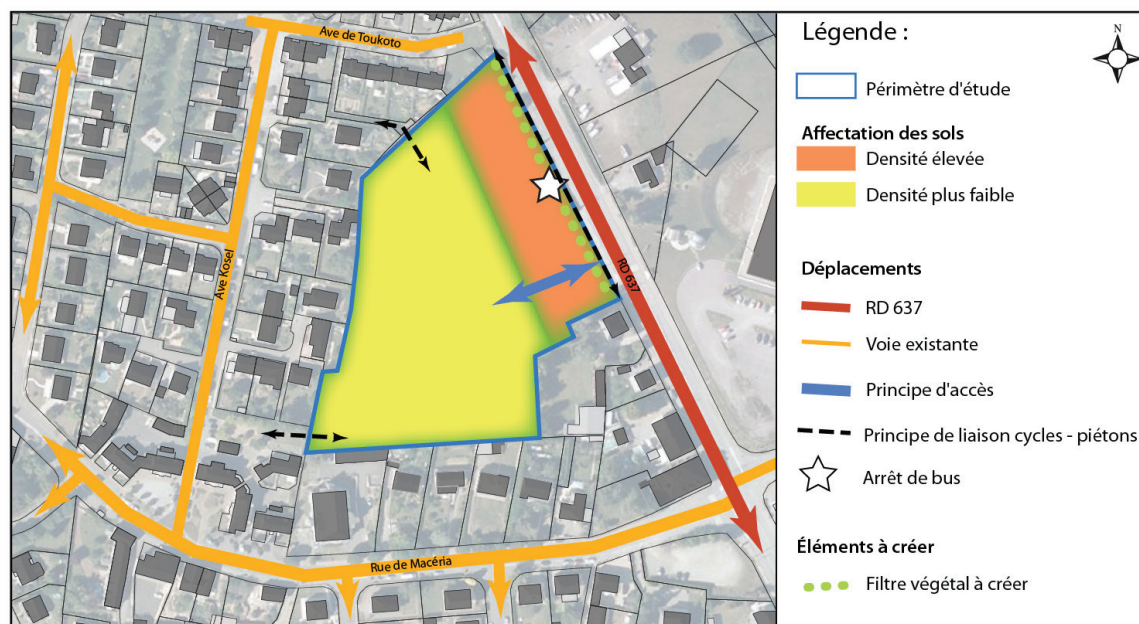
- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs.

- Un traitement paysager pouvant prendre la forme d'un filtre végétal devra être créé en bordure de la RD 637.

- Le réseau de voirie devra être hiérarchisé et le traitement des voies sera réalisé en vue de favoriser l'utilisation de plusieurs modes de déplacements (cycles, piétons, automobiles).

- Des continuités douces en direction de la place de Belmonte et de l'avenue de Toukoto devront être réalisées afin d'insérer au mieux ce nouveau lieu de vie dans le tissu existant.

- Enfin, un arrêt de bus devra être maintenu le long de la route de Saint-Malo.



# Orientation d'aménagement et de programmation n°2 et n°3

## Secteurs de la rue de Montsifrot et du passage du Verger

### DESCRIPTION DES SITES

Le coeur du bourg de LA MÉZIÈRE possède quelques fonds de parcelles qu'il convient de densifier. Ainsi deux secteurs ont été ciblés. Le premier, au nord de l'église, s'inscrit entre la rue de Montsifrot, la place de l'Église, la rue de la Flume et la veyette Simone Morand. D'une superficie totale de quasiment 3 000m<sup>2</sup>, ce site, composé de jardins, est actuellement difficilement accessible. Du point de vue paysager, de par sa situation en cœur de zone bâtie, le site est très peu impactant sur le grand paysage.

Le second secteur, au sud de l'église, se situe entre la place de l'église et le passage du Verger qui le dessert. D'une superficie totale d'environ 1 500m<sup>2</sup>, le site est très peu impactant sur le grand paysage.



### ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements au coeur du bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Améliorer le cadre de vie des habitants.
- Densifier les grandes parcelles du bourg.
- Désenclaver les fonds de parcelles.
- Accueillir de nouveaux habitants sans consommer le moindre espace agricole ou naturel.



# Schéma de principe

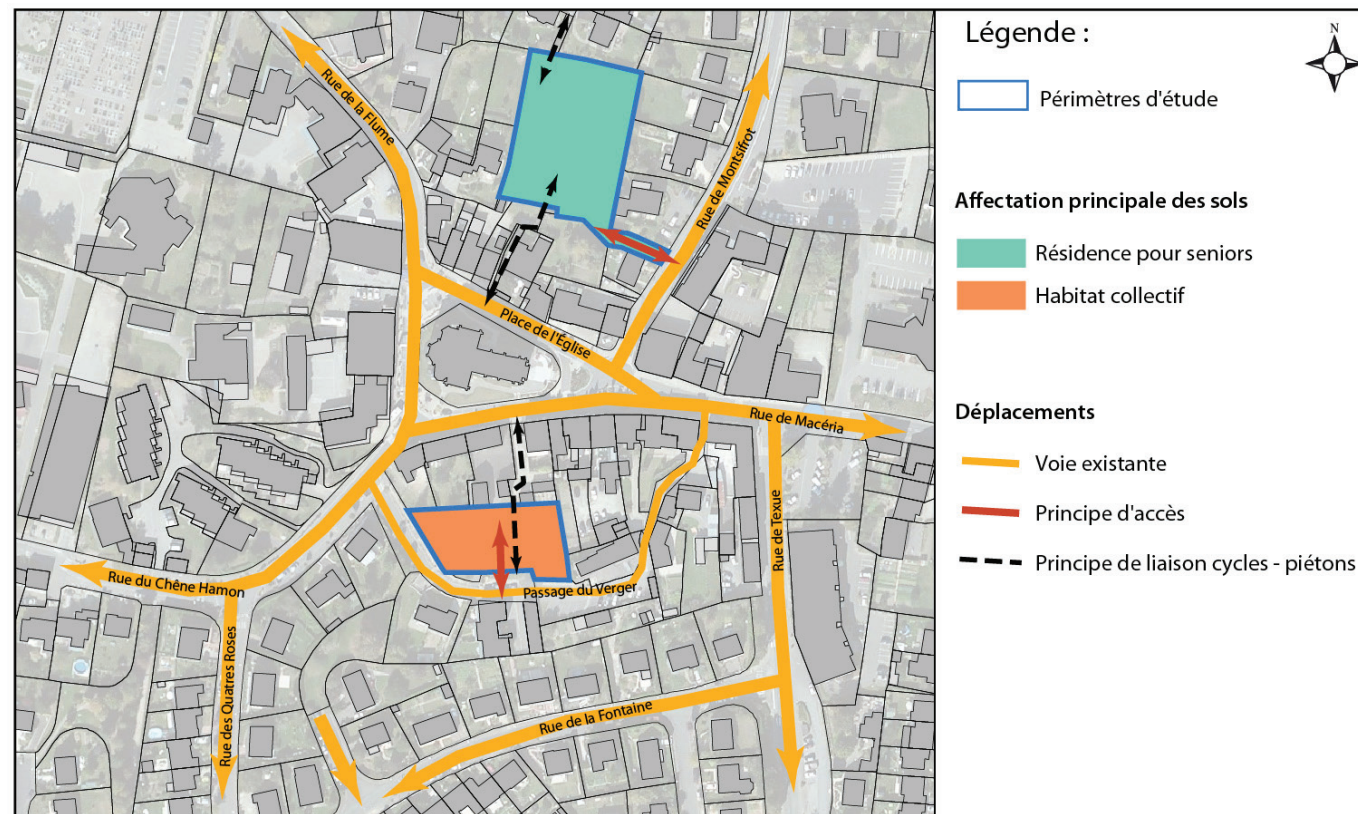
## PROGRAMMATION URBAINE

### Secteur n°2 :

- La vocation principale de ce site est la création de logements pour personnes âgées.
- Il sera réalisé environ 20 logements sous forme de logements intermédiaires ou petits collectifs.
- Une voie de desserte depuis la rue de Montsifrot devra être prévue.
- Enfin, une voie piétonne devra traverser le site afin de lier la place de l'église au sud à la veyette Simone Morand au nord.

### Secteur n°3 :

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- Ce secteur doit être densifié et accueillir 10 à 12 logements par le biais de l'édification d'un petit collectif.
- Une voie piétonne devra permettre la liaison entre la place de l'église et le passage du Verger.
- Un accès aux garages existants devra être maintenu.



# Orientation d'aménagement et de programmation n°4

## Secteur Montgerval - Route de Parthenay

### DESCRIPTION DU SITE

Le périmètre d'étude est situé à environ 300 mètres à l'ouest du coeur ancien de Montgerval.

D'une superficie de 0,5 ha, ce site présente une très légère pente en direction du nord-ouest et est accessible par la route de Parthenay.

Étant donné que le site est majoritairement encerclé par l'urbanisation et qu'une construction y est déjà implantée, l'impact possible sur le grand paysage est très limité.

Le périmètre d'étude est aujourd'hui constitué d'un jardin d'agrément.



### ENJEUX / OBJECTIFS

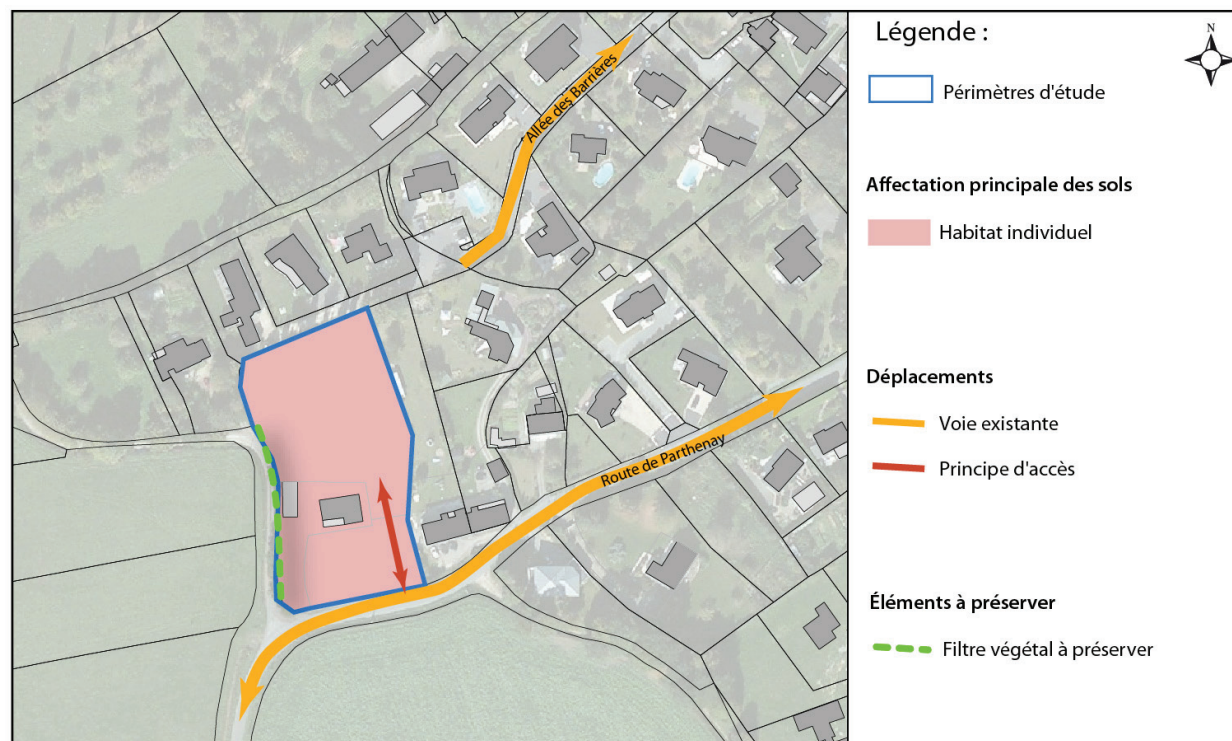
- Densifier le secteur.
- Désenclaver les fonds de parcelles.
- Accueillir de nouveaux habitants sans consommer le moindre espace agricole ou naturel.



# Schéma de principe

## PROGRAMMATION URBAINE

- Secteur à vocation principale d'habitat.
- Il devra être construit au moins 5 logements en plus de la construction existante.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles et/ou individuelles groupées.
- Un filtre végétal devra être maintenu ou renforcé sur la frange ouest.
- L'accès au site ne pourra se faire que par la route de Parthenay.



# Orientation d'aménagement et de programmation n°5

## Secteur de La Bourdonnais

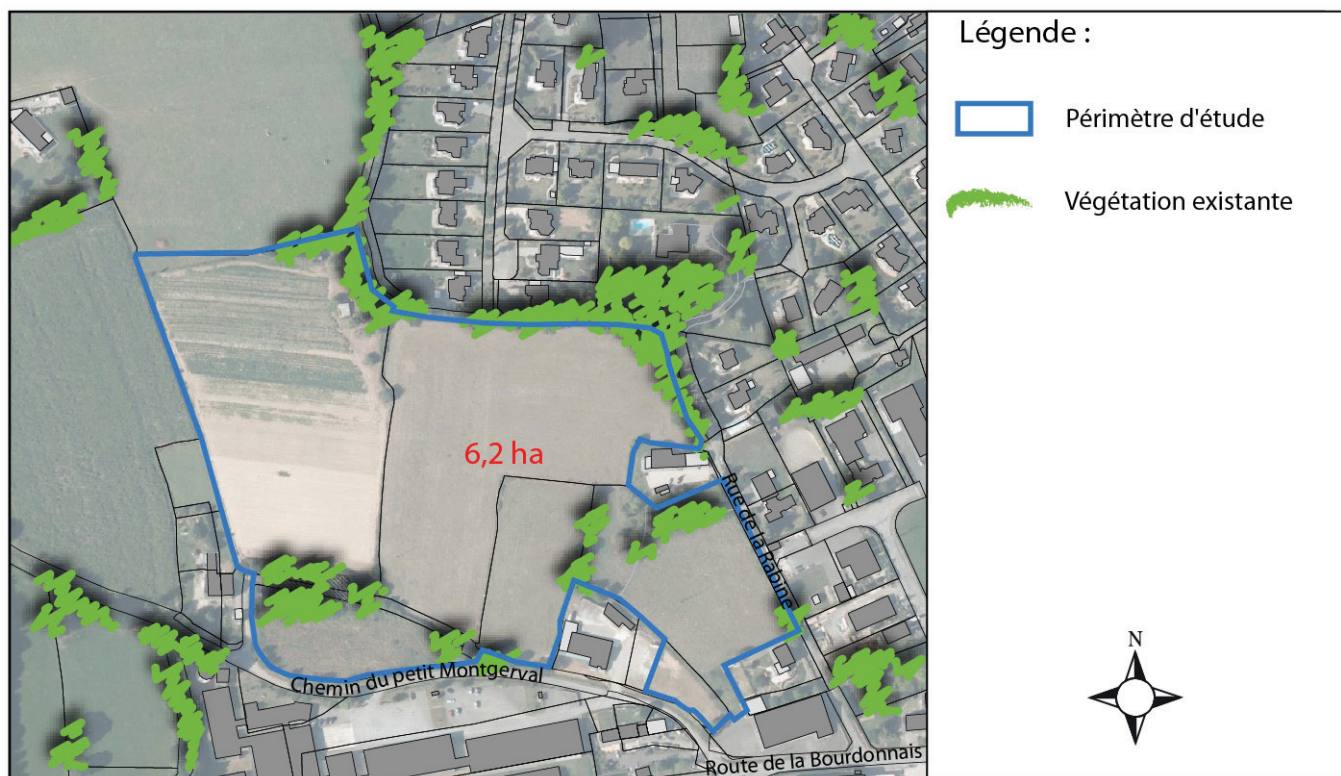
### DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'extrémité sud du territoire communal, ce site constitue une extension de la zone d'activités de la Bourdonnais qui le jouxte au sud et à l'est. Le secteur d'étude est bordé au nord par le lotissement «Les Hauts de Montgerval».

D'une superficie avoisinant 6,2 hectares, il se compose de parcelles agricoles et ne présente pas de pente significative.

Il est accessible par la route de la Bourdonnais.

Du point de vue paysager, en raison du bâti existant qui encadre le site au nord, à l'est et au sud, l'impact sur le paysage sera limité.



### ENJEUX / OBJECTIFS

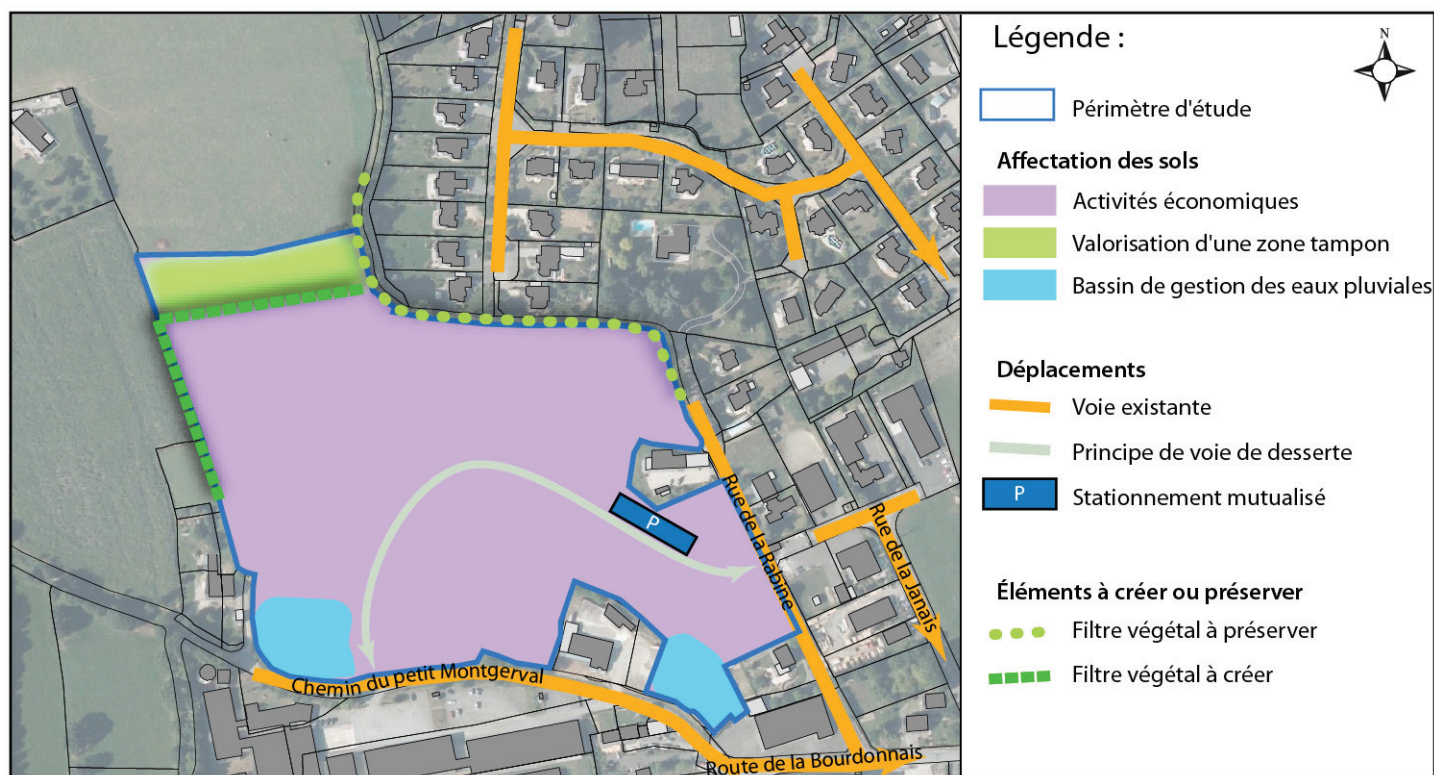
- Proposer du foncier pour répondre aux besoins des entreprises souhaitant s'implanter.
- Renforcer l'accessibilité du site.



# Schéma de principe

## PROGRAMMATION URBAINE

- Secteur à vocation principale d'activité économique pouvant accueillir des activités professionnelles telles que l'industrie et l'artisanat.
- Une voie de desserte traversante devra être créée. D'autre part, une zone de stationnement mutualisé devra être prévue à l'est du secteur.
- La haie bocagère située en limite nord sera conservée. Un filtre végétal devra être créé au nord-ouest du site.
- Une zone tampon devra être valorisée à l'extrémité nord-ouest du site.
- Afin de gérer les eaux pluviales, deux bassins de rétention devront être réalisés, l'un au sud-ouest du site, l'autre au sud-est.





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

21 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE

