COMMUNE DE LA MÉZIÈRE

Plan Local d'Urbanisme de La Mézière

Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU approuvé le 29 Août 2014

Modification simplifiée n° 1 : 27 juillet 2015
Modification simplifiée n° 2 : 10 juillet 2015
Modification simplifiéé n° 3 : 05 juillet 2016
Modification simplifiée n° 4 : 11 juillet 2017
Modification n° 5 : 11 septembre 2018

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 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 nécéssaires pour "mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrée 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 prévisonnel 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 logement et en hébergement, 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 schéma d'aménagement et de principe applicables des secteurs de renouvellement urbain ou d'extension à l'urbanisation. 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
L'habitat individuel groupé Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen		**L'habitat collectif** Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale	
L'habitat intermédiaire (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)		Collectif 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)	

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 la route départementale 637 (Route de Saint-Malo).
D'une superficie avoisinant 1,6 hectares, le périmètre d'études est composé d'un boisement dans la 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 situaton le long d'un axe majeur, le site est relativement visible.

Légende :

- Périmètre d'étude
- Sens de la pente
- Végétation existant

N

Enjeux et 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 les friches 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.

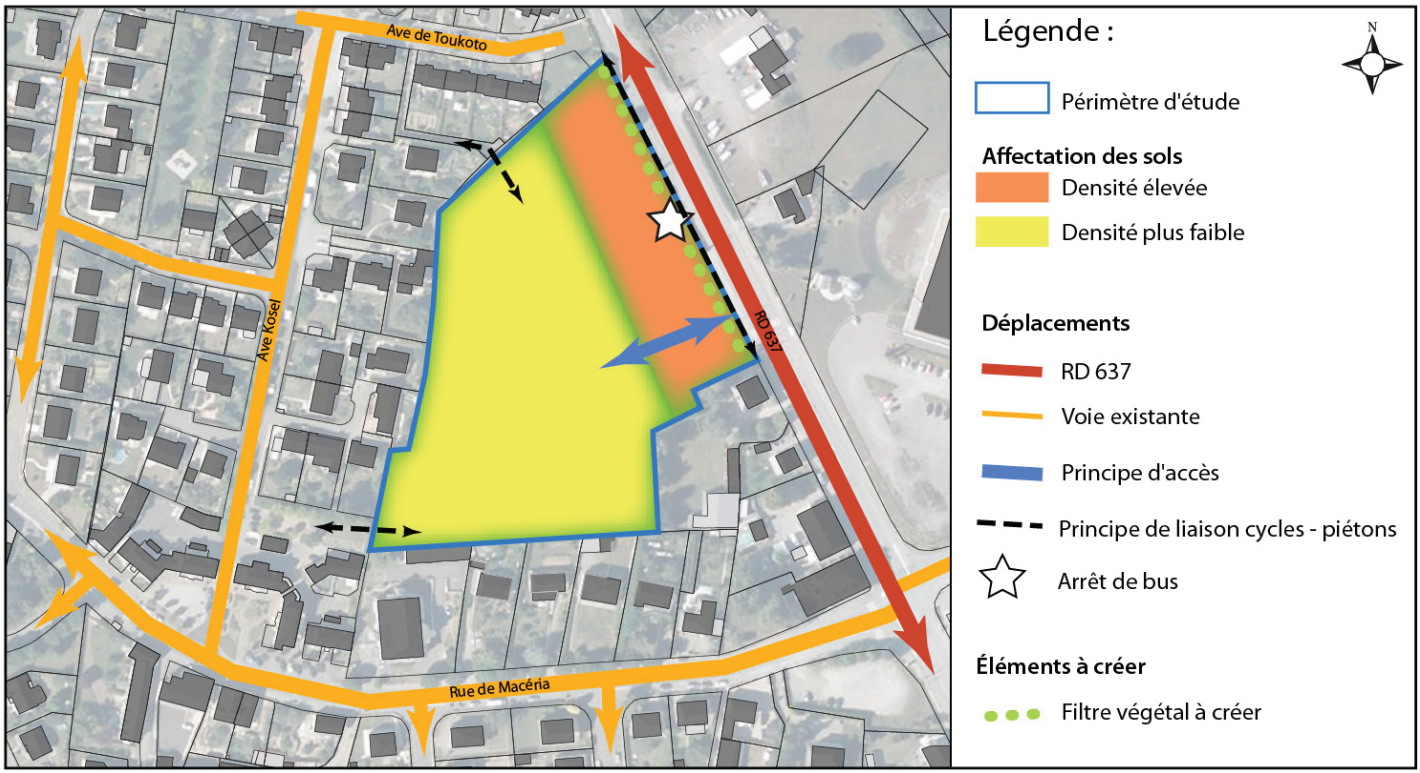
- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs.

- 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 continuité 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

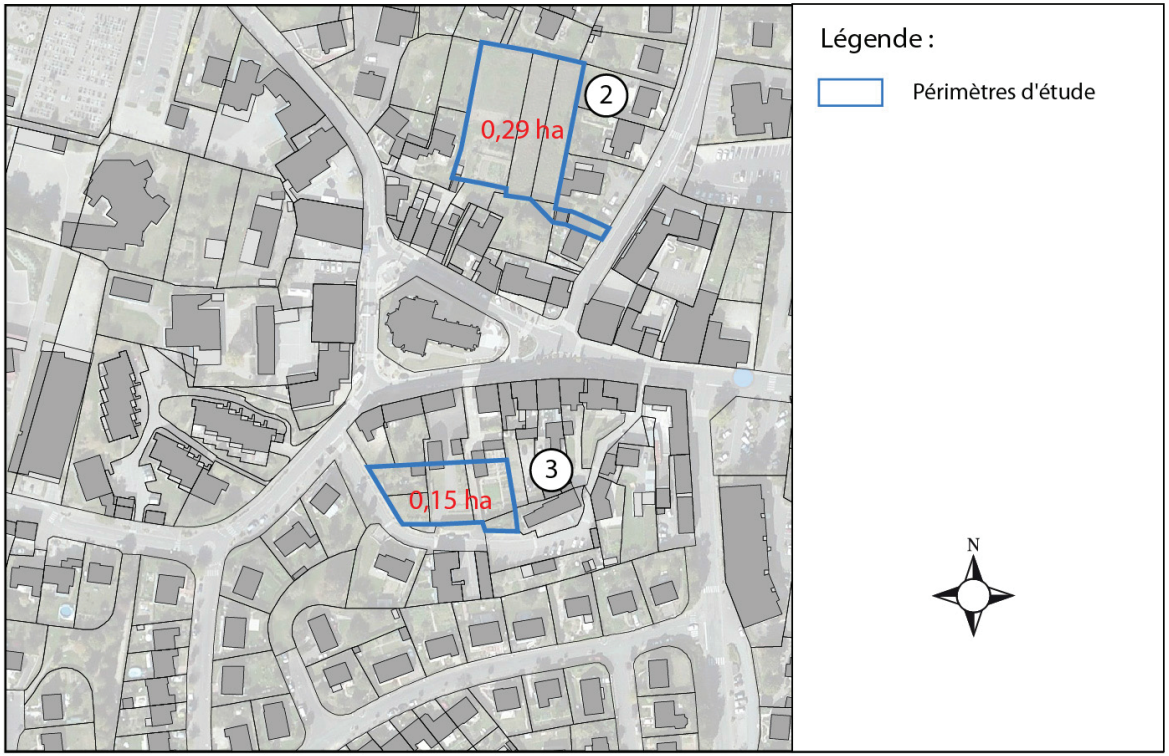
Secteur de la rue de Montsifrot et du passage du Verger

Description du site

Le coeur du bourg de La Mézière possède quelques fonds de parcelles qu'il convient de densifier. Ainsi deux secteurs onté été ciblés.

Le premier, au nord de l'église, s'inscrit entre la rue de Montsifrot, la place de l'Eglise, la rue de la Flume et la veyette Simone Morand. D'une superficie totale de quasiment 3 000 m^2, ce site, composé de jardins, est actuellement difficilement accessible. Du poit de vue paysager, de par sa situation en coeur 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 e passage du Verger qui le dessert. D'une superficie totale d'environ 1 500 m^2, le site est très peu impactant sur le grand paysage.



Enjeux et 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.

- Une voie de desserte depuis la rue de Moontsifrot devra être prévue.

- Enfin, une voie pétionne devra tranverser le site afin e lier la place de l'église au sud à la veyette Simone Morand ai nord.

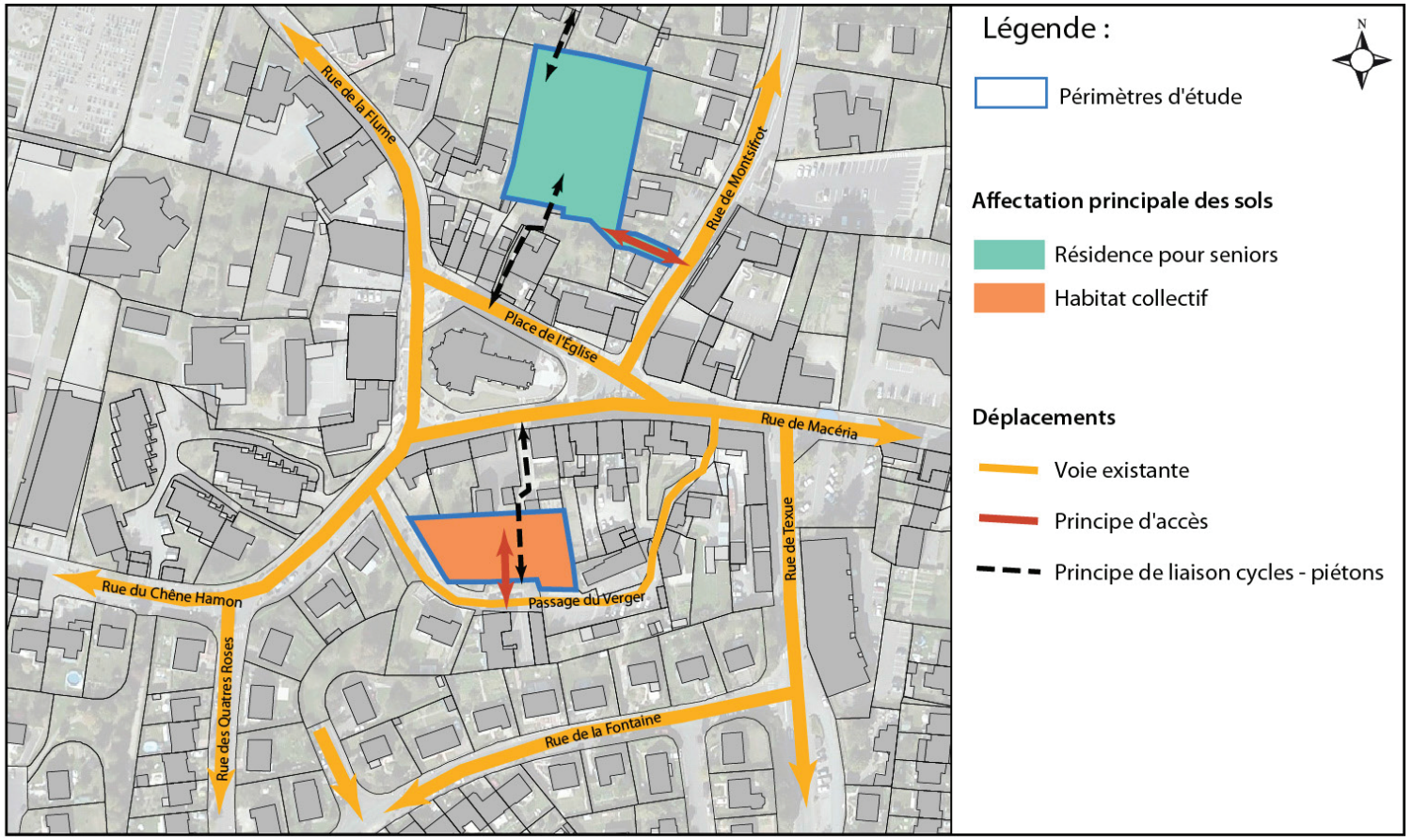
Secteur n°3 :

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

- Ce secteur doit être densifié et acceuillir 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.

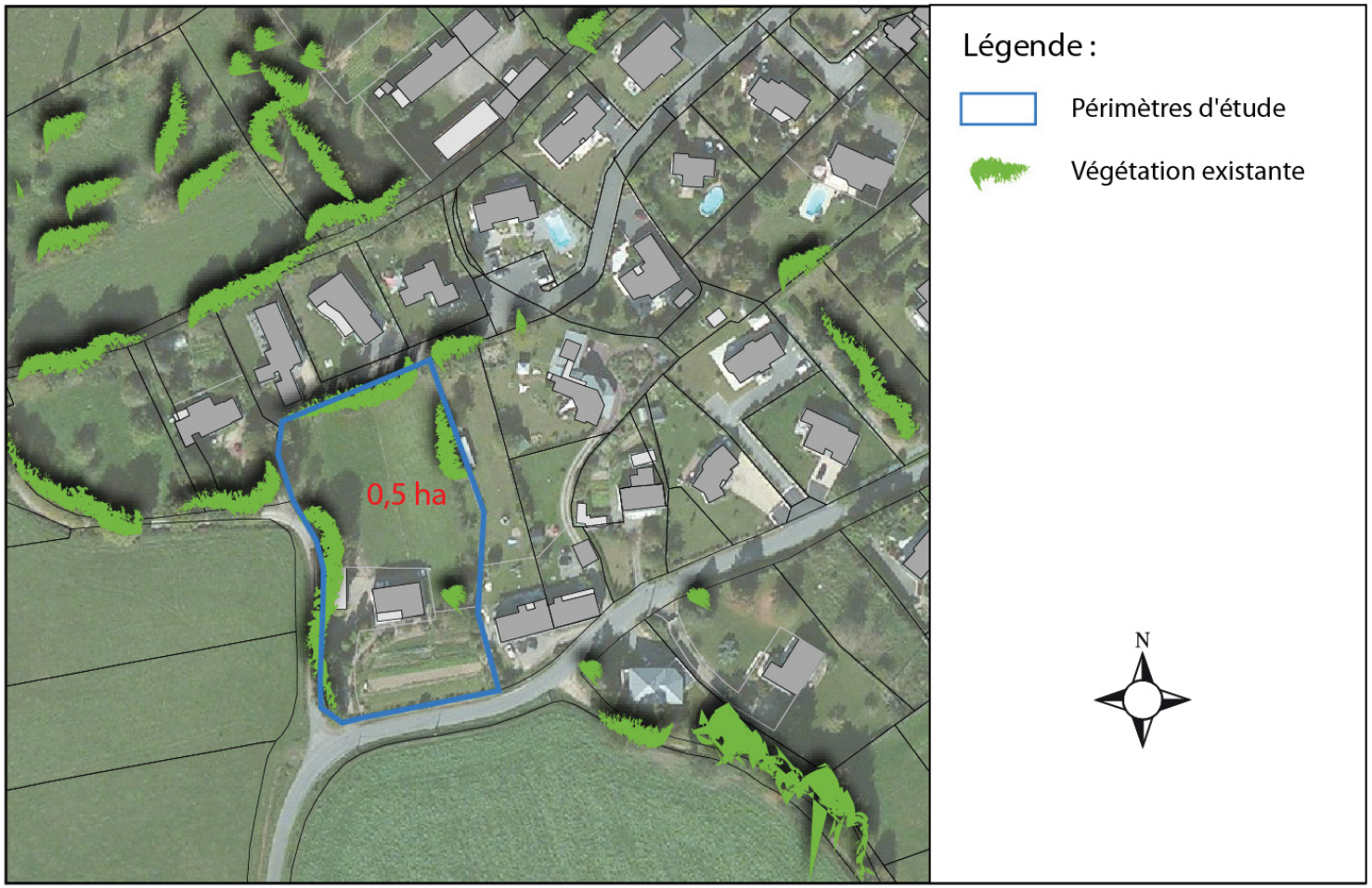


Orientation d'aménagement et de programmation n°4

Secteur Montgerval - Route de Parthenay

Description du site

Le périmètre d'étude est situé à environ 300 mètre à l'ouest du coeur ancien de Montgerval. D'une superficie de 0,5ha, ce site présente une très légère pente en direction du nord-ouest et est accessible par la route de Parthenay. Etant 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 et objectifs

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

Schéma de principe

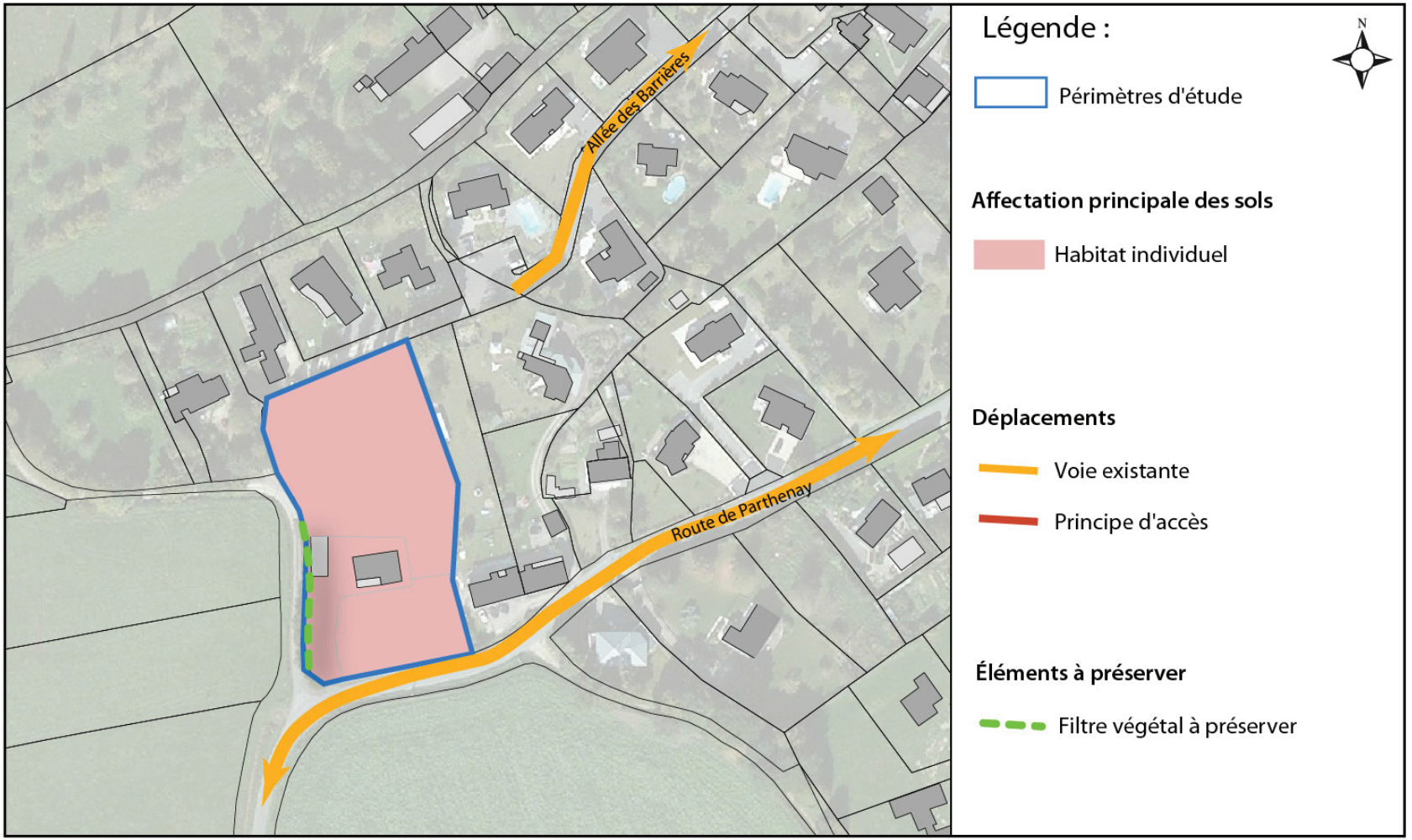
Programmation urbaine

- Secteur à vocation principale d'habitat.

- Il devra être construit au moins 5 logements en plus de a 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 mainten ou renforcé sur la frange ouest.

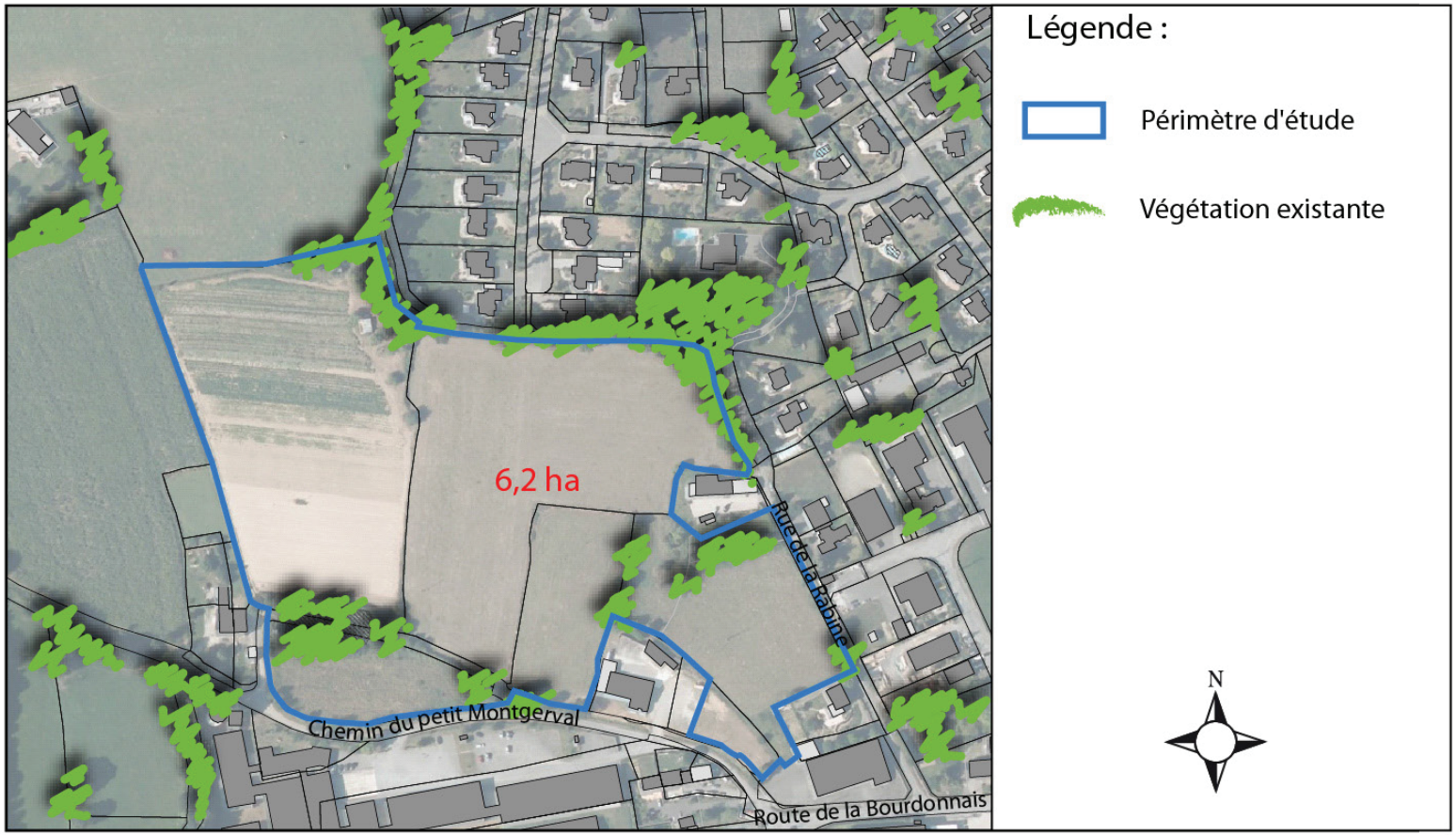


Orientation d'aménagement et de programmation n°5

Secteur de La Bourdonnais

Description du site

Situé à l'extrémité sud du territoire communal, ce site constite une extension de la zone d'activité 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 d vue paysager, en raison du bâti qui encadre le site au nord, à l'est et au sud, l'impact sur le paysage sera limité.



Enjeux et objectifs

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

Schéma de principe

Programmation urbaine

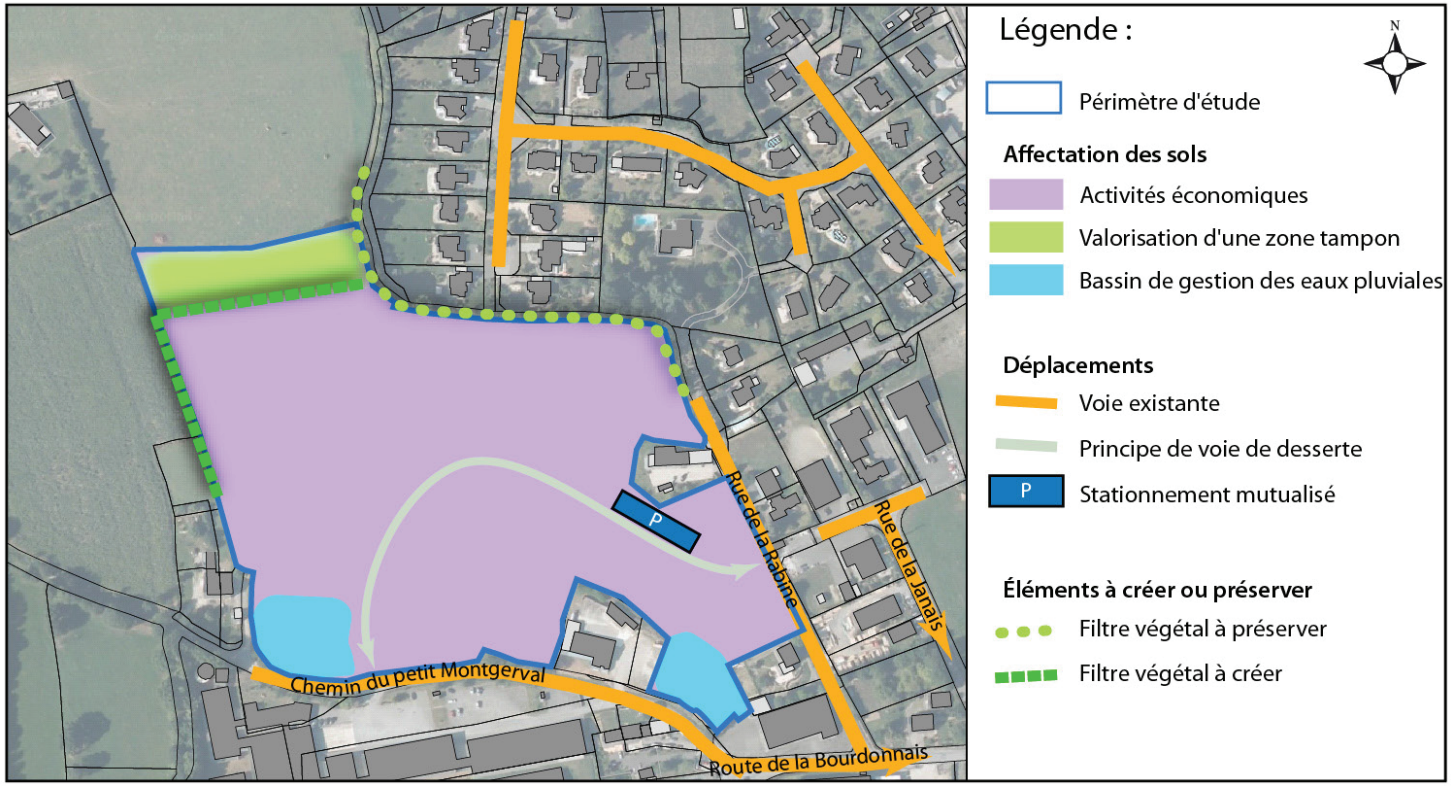
- Secteur à vocation principale d'activité économique pouvant accueillir des activité professionnelles telles que l'industrie et l'artisanat.

- 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.



Orientations d'aménagement et de programmation n°6 et 7

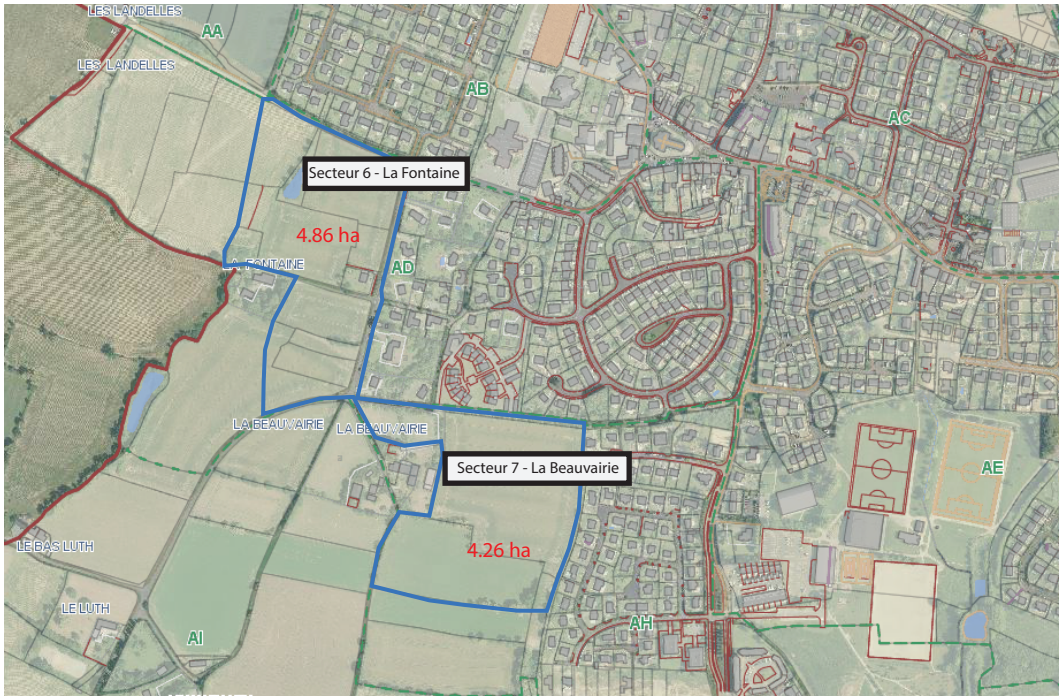
Secteurs La Fontaine (6) et La Beauvairie (7)

Description du site

Les deux sites se situent à l'ouest de la commune, à la limite communale de Gévezé, et à moins de 500m de la place de l'église, des commerces et des équipements du bourg de la Mézière. Ils couvrent une superficie de 9,12ha. Ces deux secteurs sont en extension de l'urbanisation, en continuité des zones pavillonnaires de la commune. Le paysage se caractérise par un espace ouvert, essentiellement composé de champs cultivés et peu arborés.

Secteur 6 "La Fontaine": La superficie de ce site est de 4,86 ha. Une zone humide y est identifiée. Il est à noter également qu'une habitation est présente sur le site.

Secteur 7 "La Beauvairie": Ce site de 4.26 ha est situé au sud-est du secteur "La Fontaine". Des haies y sont fléchées "élément de paysage à protéger" au titre de l'article L.123-1-5 7° (recodifié L151-19) du Code de l'Urbanisme .



Enjeux et objectifs

- Diversifier l'offre de logements de la commune ;
- Conforter l'agglomération de La mézière et connecter le tissu urbain ;
- Favoriser les liaisons piétonnes et renforcer le réseau viaire ;
- Porter une attention particulière sur le cadre de vie en respectant les espaces naturels du site actuel ;
- Limiter la consommation via la densifcation de l'opération (25 logements à l'hectare minimum).

Schéma de principe

Secteur 6 - La Fontaine

Programmation urbaine

- Un secteur à vocation principale d'habitat

- Une densité minimale de 25 log/ha

- Une mixité des typologies de logements collectifs, logements intermédiaires, maisons individuelles et/ou individuelles groupées.

    * 30% minimum de logements locatifs sociaux
    * 15% minimum de logement en accession sociale

- Préservation du cadre de vie :

    * Aménager une coulée verte à l'ouest ;
    * Conserver et mettre en valeur la zone humide ;
    * Dans la mesure du possible, s'appuyer sur la trame verte existante ;
    * Maintenir un filtre végétal à l'ouest du secteur "La Fontaine" de manière à travailler qualitativement la coupure entre la partie urbaine et la zone agricole ;
    * Créer des cheminements doux pour connecter le nouveau quartier à l'agglomération. Ces cheminements permettront également de rejoindre les lignes de transport collectif (cars Illenoo du département).

Secteur d'étude
Habitation existante
Coulée verte à réaliser
Principes d'accès à l'opération
Haies existantes
Haies à créer
Cheminements doux à prévoir
Zone humide à préserver

Schéma de principe

Secteur 7 - La Beauvairie

Programmation urbaine

- Un secteur à vocation principale d'habitat

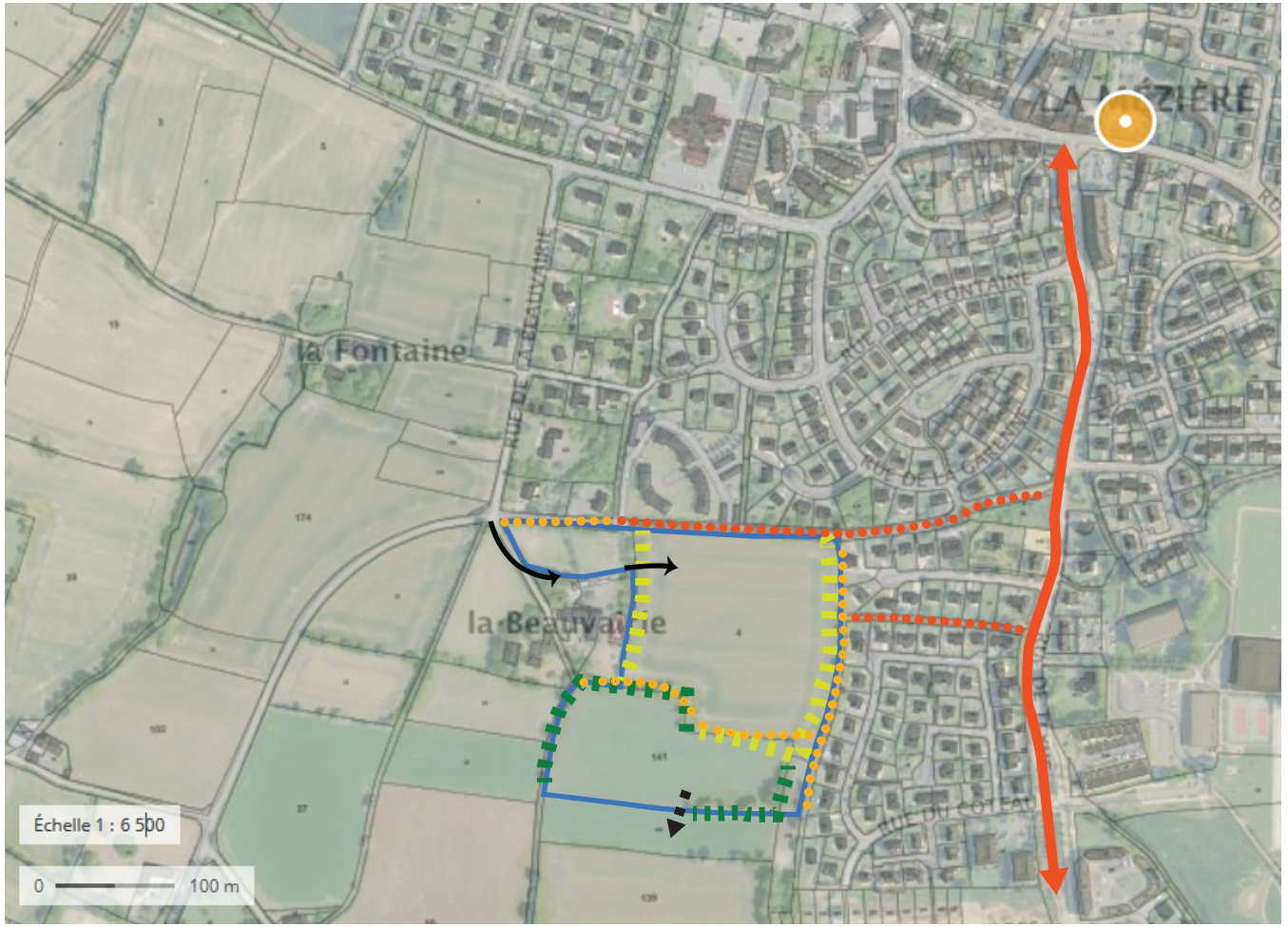
- Une densité minimale de 25 log/ha

- Une mixité des typologies de logements collectifs, logements intermédiaires, maisons individuelles et/ou individuelles groupées.

    * 30% minimum de logements locatifs sociaux
    * 15% minimum de logement en accession sociale

- Préservation du cadre de vie :

    * Conserver et mettre en valeur les haies bocagères ;
    * Créer des cheminements doux pour connecter le nouveau quartier à l'agglomération. Ces cheminements permettront également de rejoindre les lignes de transport collectif (cars Illenoo du département) ;
    * Créer une trame paysagère.



Secteur d'étude
Principe d'accès à l'opération
Principe d'extension de voirie
Ligne Illenoo
Cheminements doux existants
Cheminements doux à mettre en place
Haies à protéger (Art. L123-1-5 7° - recodifié L151-19)
Trame végétale à créer

La Mézière