



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE MEYS (69)

Pièce n° 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Approbation



Sources des illustrations de la page de garde : <https://www.meys.fr/>

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	4
Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ?	4
Contenu du présent cahier	5
Rapport de compatibilité des orientations d'aménagement et de programmation	6
QUELQUES NOTIONS DE VOCABULAIRE.....	7
Les formes urbaines pouvant être prévues par les OAP	7
La définition de l'habitat intermédiaire	8
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES	9
Secteur du chemin du Haut.....	9
Secteur de l'ancienne scierie.....	15
Secteur de l'entrée Sud du bourg.....	20
Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant aux OAP sectorielles.....	25
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES	26
Introduction aux OAP thématiques	26
OAP thématique n°1 : L'intégration des constructions dans l'espace urbain et bioclimatisme	27
OAP thématique n°2 : Développer la part du végétal, favoriser la biodiversité	43
OAP thématique n°3 : Intégrer une gestion locale et durable de l'eau.....	48
OAP thématique n°4 : Favoriser des mobilités plus durables	55
OAP thématique n°5 : Densification du centre-bourg et des zones déjà urbanisées.....	61
ANNEXES	68
Annexe 1 : Étude « Formalisation de l'OAP thématique de densification du centre-bourg de Meys », Atelier de Montrottier, 2025	68

PRÉAMBULE

Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des outils stratégiques intégrés au PLU, au titre de l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, qui prévoit que le PLU « *comporte des orientations d'aménagement et de programmation* ». Elles permettent de traduire, les grandes orientations d'aménagement pour des secteurs spécifiques du territoire ou pour des thématiques transversales.

Contrairement au règlement écrit du PLU, les OAP ne fixent pas de normes strictes mais donnent des objectifs et des principes directeurs pour guider les projets d'urbanisation, de rénovation ou d'aménagement, en cohérence avec les enjeux identifiés. Ces orientations, bien que souples, ont une valeur opposable aux tiers et encadrent les autorisations d'urbanisme.

Ce sont les articles L151-6 et L151-7 du CU qui fixent le champ d'application de ces OAP :

Article L151-6 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° 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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° 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.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Contenu du présent cahier

Le présent cahier est organisé en plusieurs parties :

1. Définition des formes urbaines attendues
2. OAP sectorielles pour les secteurs du Chemin du Haut, de l'ancienne scierie et de l'entrée Sud du bourg.
3. OAP thématiques pour l'ensemble de la commune

La dernière partie du cahier des OAP portera sur les OAP thématiques, qui s'appliqueront à l'ensemble du territoire communal. Conformément à l'article L151-6-2 du Code de l'Urbanisme, cette section abordera des thèmes transversaux tels que la trame verte et bleue, la gestion des franges urbaines, la préservation de la biodiversité, et l'adaptation au changement climatique. Ces orientations thématiques garantiront que les projets d'aménagement, quel que soit leur emplacement sur le territoire communal, intègrent ces enjeux de manière cohérente.

Rapport de compatibilité des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (qu'elles soient sectorielles ou thématiques) permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie.

On rappellera que les OAP sont opposables à la fois aux projets soumis à autorisations d'urbanisme, et à l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations et affouillements ou exhaussement de sols. Ces OAP s'appliquent dans un rapport de compatibilité.

Pour rappel, l'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Celle de la compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles.

En complément des OAP, les projets doivent respecter le règlement écrit et le plan de zonage, qui s'appliquent, eux, dans un rapport de conformité. Ainsi, les règles d'urbanisme inscrites au plan de zonage et qui se superposent au secteurs d'OAP, par exemple un emplacement réservé ou une protection d'élément remarquable du paysage, sont à respecter strictement au titre du principe de conformité.



Point de vigilance

Les représentations graphiques des schémas d'aménagement sont à considérer comme des symboles graphiques signifiant des typologies d'habitat, des principes de voiries et de cheminements piétonniers, jardins, espaces collectifs... Ces représentations laissent libres les compositions architecturales.



Habitat en collectif (Propières (69))

© Detry et Lévy



Habitat en petit collectif et intermédiaire (Meys (69))

© Atelier de Montrotier



Habitat individuel groupé (Sainneville (71))

QUELQUES NOTIONS DE VOCABULAIRE

Les formes urbaines pouvant être prévues par les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation suivantes sont basées sur des formes d'habitat correspondant plusieurs typologies attendues :

- **L'habitat collectif** regroupe plusieurs logements au sein d'un même bâtiment ou ensemble de bâtiments reliés, avec des parties communes comme des escaliers, ascenseurs, ou couloirs. Il se caractérise par une densité importante et une organisation verticale ou horizontale, adaptée aux contextes urbains. Ce type d'habitat est souvent choisi pour optimiser l'espace dans des secteurs contraints ou pour offrir des logements accessibles à un plus grand nombre.
- **L'habitat intermédiaire** délimite une forme d'habitat située entre l'habitat collectif et l'habitat individuel. Il comprend des logements souvent organisés en petits ensembles (deux à quatre niveaux) avec des accès individuels ou partagés limités, et offrant des espaces extérieurs privatifs (jardins, terrasses ou balcons). Ce type d'habitat vise à concilier la densité de l'habitat collectif avec le confort de l'habitat individuel, tout en favorisant une bonne intégration paysagère. Il est défini plus précisément page suivante.
- **L'habitat type maison de ville** se caractérisent par des constructions mitoyennes ou alignées le long d'une rue, avec une faible emprise au sol. Ces logements, souvent en bande ou en alignement continu ou semi continu, disposent généralement d'un espace extérieur privatif à l'arrière et participent à la création d'un effet urbain structurant (effet de rue). Cette typologie est bien adaptée aux secteurs nécessitant une densité intermédiaire et une intégration urbaine cohérente avec le contexte existant.
- **L'habitat individuel groupé** est constitué de maisons individuelles rassemblées en petits ensembles compacts. Ces habitations partagent des infrastructures communes, comme des voies d'accès, placettes ou des espaces verts collectifs, tout en conservant un certain degré d'intimité grâce à des parcelles privatives. Ce type d'habitat vise à optimiser l'utilisation de l'espace tout en maintenant un cadre résidentiel attrayant.
- **L'habitat individuel** définit des logements indépendants, généralement sous forme de maisons individuelles réparties sur des parcelles privatives distinctes. Ce type d'habitat est caractérisé par une faible densité, avec des espaces extérieurs privatifs, et représente une

forme traditionnelle de logement dans les zones périurbaines et rurales. Il offre une grande autonomie et est souvent associé à un cadre de vie résidentiel.

Plusieurs illustrations photos d'opérations réalisées sur d'autres territoires sont proposées au fil de ce document afin d'éclairer le lecteur sur l'objectif recherché.

Quelles sont ses qualités ?

Extrait de la fiche « Qu'est-ce que l'habitat intermédiaire ? », DDT 73

Il s'intègre aux différents contextes	Ce type d'habitat est pertinent aussi bien en milieu urbain que rural et en limite bourg-campagne, en répondant à la problématique des greffes de bourgs avec l'intégration de ruelles et passages piétons.
Il est convivial	La proximité physique des logements liée à la conception architecturale compacte permet des relations cordiales entre les voisins tout en conservant leur intimité (meilleure par rapport à certains types d'habitat individuel). En effet, le cadre de vie des habitants est hiérarchisé, de l'espace public à l'espace privé, par des espaces collectifs de transition.
Il permet la diversité	Il permet un travail architectural intégrant la diversité sociale, fonctionnelle (logements, commerces, professions libérales...) et typologique. L'écriture architecturale de l'habitat intermédiaire permet d'effacer les différences de perception entre l'habitat des populations aisées et modestes.
Il économise la charge foncière	Des gains de coûts significatifs sont effectués sur les voiries et réseaux divers (VRD) et la charge foncière par rapport à la maison individuelle.
Il préserve les paysages	Il préserve et met en valeur les paysages grâce : • à sa plus grande compacité que le logement individuel, • à son adaptation à la pente (avec des formes en gradin notamment).
Il est durable	Il constitue un type d'habitat durable car il favorise : • la gestion économe de l'espace (il limite l'étalement urbain) • les énergies renouvelables et l'efficacité énergétique grâce à ses formes plus compactes que l'habitat individuel notamment.

La définition de l'habitat intermédiaire

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévoient la construction d'habitat intermédiaire.

L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés et/ou agrégés.

Plusieurs critères cumulatifs doivent être respectés :

- Chaque logement dispose d'un accès individuel extérieur ;
- Chaque logement doit bénéficier d'un espace extérieur privatif (jardin, terrasses) dans le prolongement direct du logement. Cet espace doit représenter, si possible, une surface au moins égale au quart de la surface du logement ;
- De plus l'agencement des logements entre eux devra préserver les espaces d'intimité, ainsi que limiter ou traiter les vis-à-vis.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles du présent PLU portent sur trois secteurs de la commune. Elles définissent des principes d'organisation urbaine, architecturale, paysagère et environnementale propres à chacun de ces sites afin d'accompagner leur développement ou leur mutation.

Les secteurs concernés sont :

- le secteur du chemin du Haut,
- le secteur de l'ancienne scierie,
- le secteur de l'entrée Sud du bourg.

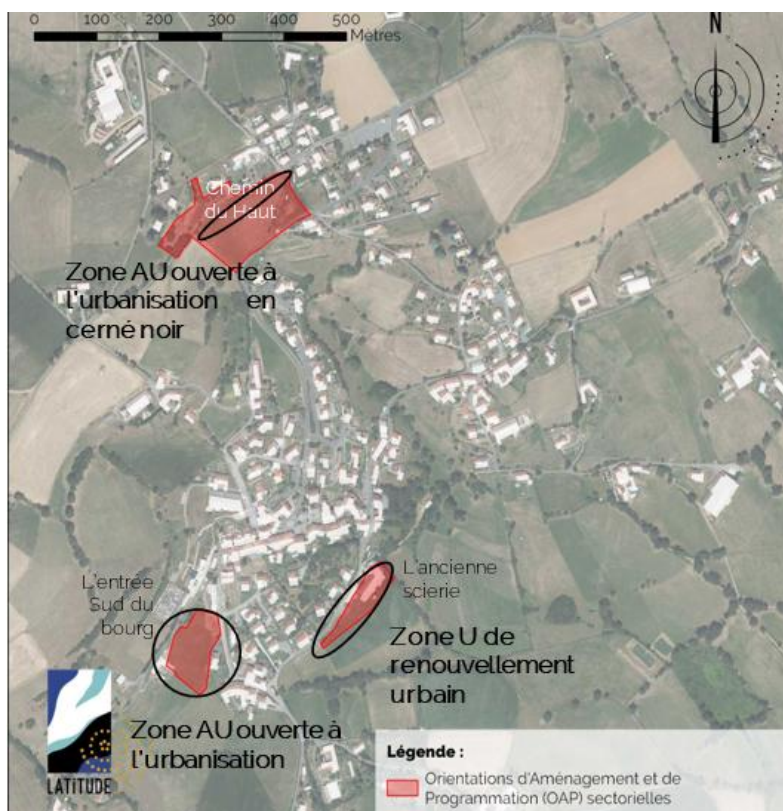
Secteur du chemin du Haut

Éléments de contexte et objectifs

Contexte géographique et paysager

Le secteur concerné par l'OAP se situe au nord du bourg, le long du chemin du Haut, au contact d'un secteur déjà urbanisé caractérisé par un tissu urbain pavillonnaire. Il présente une surface totale de 2 hectares.

Il s'étend sur un terrain très pentu, avec une pente moyenne de 18 % entre le chemin du Haut et la D71 située plus au sud. Ce dénivelé représente une différence d'altitude d'environ 15 mètres, offrant des vues remarquables sur les grands paysages au sud. Ces vues incluent, au sud-ouest, des perspectives lointaines sur les massifs volcaniques du Mézenc et du Meygal, ainsi qu'au sud-est sur les monts du Lyonnais au premier plan et le Pilat en arrière-plan, avec une visibilité notable sur les Crêts de Perdrix et de l'œillon.



Les OAP sectorielles du PLU de Meys

À l'est du secteur, un espace se trouve à la croisée de plusieurs chemins descendant vers la D71, dont l'un a été récemment mis en valeur et sécurisé par la commune. Cet espace est marqué par la présence d'une croix. Entre ces chemins, la parcelle 178 abrite une végétation en développement, tandis que le long du chemin piétonnier aménagé, une végétation jeune est également présente.

En revanche, le long du chemin du Haut, dans la partie concernée par l'OAP, la végétation arborée est quasi inexistante, à l'exception de deux arbres isolés : l'un situé au nord, près du croisement avec le chemin des Hivernaux, et un jeune acacia au sud.

À l'ouest, le chemin est bordé par des arbres plus anciens (acacias, chênes, érables, etc.), formant un couloir arboré marqué. Ce couloir met en valeur l'entrée dans la zone aménagée, à la fois existante et future. Au sud du chemin, le terrain est actuellement utilisé à des fins agricoles, principalement pour des cultures.

Objectifs de l'OAP

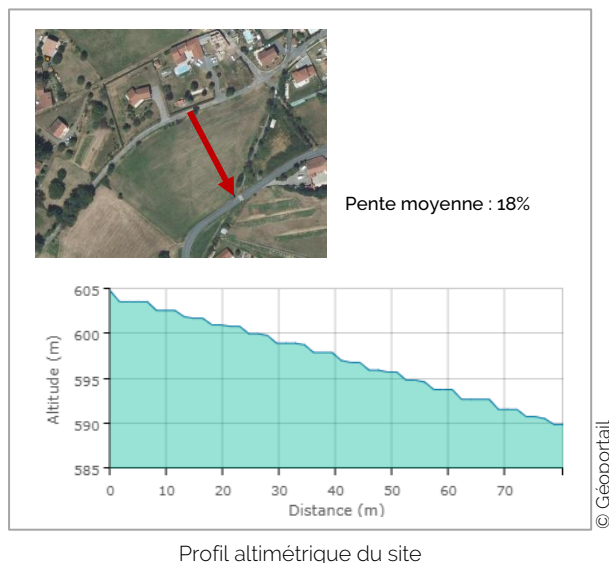
L'OAP vise à conforter cette partie de la commune tout en renforçant les connexions avec le centre-bourg grâce à l'amélioration et à la création de cheminements piétonniers.

L'aménagement au sud du chemin du Haut devra permettre de mieux intégrer le bâti dans le paysage en assurant une transition harmonieuse entre l'espace urbanisé et

l'espace agricole.

L'un des principaux enjeux de cette OAP est l'intégration des constructions dans un contexte de forte pente. Au nord du chemin, l'objectif est d'encadrer la densification visible dans ce secteur de Meys et, plus largement, dans les monts du Lyonnais. Au sud du chemin, l'objectif est de développer un nouveau type d'habitat adapté aux spécificités du site, permettant une intégration harmonieuse dans ce secteur contraint par la pente

L'OAP devra permettre une urbanisation respectueuse de l'environnement existant, en préservant la végétation arborée déjà présente ainsi que les accès existants. Ces principes guideront la transformation de ce secteur tout en assurant une cohérence paysagère et fonctionnelle avec son environnement.





Attention : il convient de noter qu'un léger décalage peut être observé entre la photo aérienne et les indications portées sur le schéma ci-contre

Les principes d'aménagement et éléments de programmation

NB : Il conviendra également de se reporter aux OAP thématiques qui s'appliquent également en plus des principes suivants.

Un aménagement global : une seule opération d'ensemble pour la zone AU

Le secteur représenté dans la zone AU (entouré en rouge sur le schéma) sera aménagé de manière cohérente grâce à une seule opération d'ensemble, garantissant une homogénéité dans les formes urbaines, les espaces publics et les infrastructures.

Dans le reste du secteur d'OAP, les aménagements pourront être réalisés ponctuellement, en fonction des opportunités foncières qui se présenteront.

La diversification de l'habitat

La diversification de l'habitat est une priorité pour ce projet. Au sud du chemin du Haut, l'aménagement privilégiera un habitat intermédiaire ou individuel de type maison de ville. Au nord, le développement se concentrera sur des logements individuels ou des ensembles de logements individuels groupés, tout en veillant à maintenir des transitions paysagères harmonieuses avec les constructions existantes.

La surface totale de l'OAP est de 0,41 ha situés dans les secteurs où une potentielle densification est encadrée et de 0,4 ha dans la partie en zone AU. Le reste de l'OAP correspond à des espaces non constructibles.

La programmation prévue prévoit l'aménagement de 3 à 4 logements dans la partie nord correspondant à de potentielles divisions parcellaires soit une densité de 10 à 12 logements/ha. Dans la zone AU, au sud du chemin, la programmation est de 10 à 12 logements, soit une densité d'environ 30 logements/ha. Au total, sur l'ensemble des parties constructibles du secteur la densité est d'environ 20 logements/ha.

Les voiries et les espaces publics

Aucune nouvelle voirie ne sera créée dans ce secteur. Toutefois, le chemin du Haut sera requalifié afin d'élargir ou de sécuriser les espaces publics, notamment via l'emplacement réservé de 3 mètres de large.

La requalification intégrera également la création de cheminements piétons pour favoriser les modes de déplacement doux, tout en mettant en valeur la végétalisation des aménagements. Ces interventions permettront de mieux intégrer le site dans son environnement naturel et paysager.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère. Au nord, les transitions avec les constructions environnantes seront soigneusement étudiées pour garantir une intégration harmonieuse.

Au sud, les constructions s'aligneront ou se situeront légèrement en retrait de la voie (à partir de l'emplacement réservé), recréant ainsi un front bâti structurant. Des percées visuelles depuis la rue vers le grand paysage seront conservées et accompagnées de plantations adaptées afin de préserver ces perspectives et de renforcer l'identité paysagère du site.

Chaque logement disposera d'un espace extérieur végétalisé.

Privilégier les bardages bois dans les constructions. Se référer aux palettes inscrites dans le règlement.

Qualité environnementale

Le projet visera une haute qualité environnementale. Une gestion durable et intégrée des eaux pluviales sera mise en place, favorisant des solutions en surface et l'utilisation de matériaux perméables.

Les principes de construction bioclimatique seront appliqués, avec une orientation optimisée des bâtiments, une gestion réfléchie de l'ensoleillement et des flux d'air, ainsi qu'une performance thermique améliorée (favoriser les constructions à énergie positive).

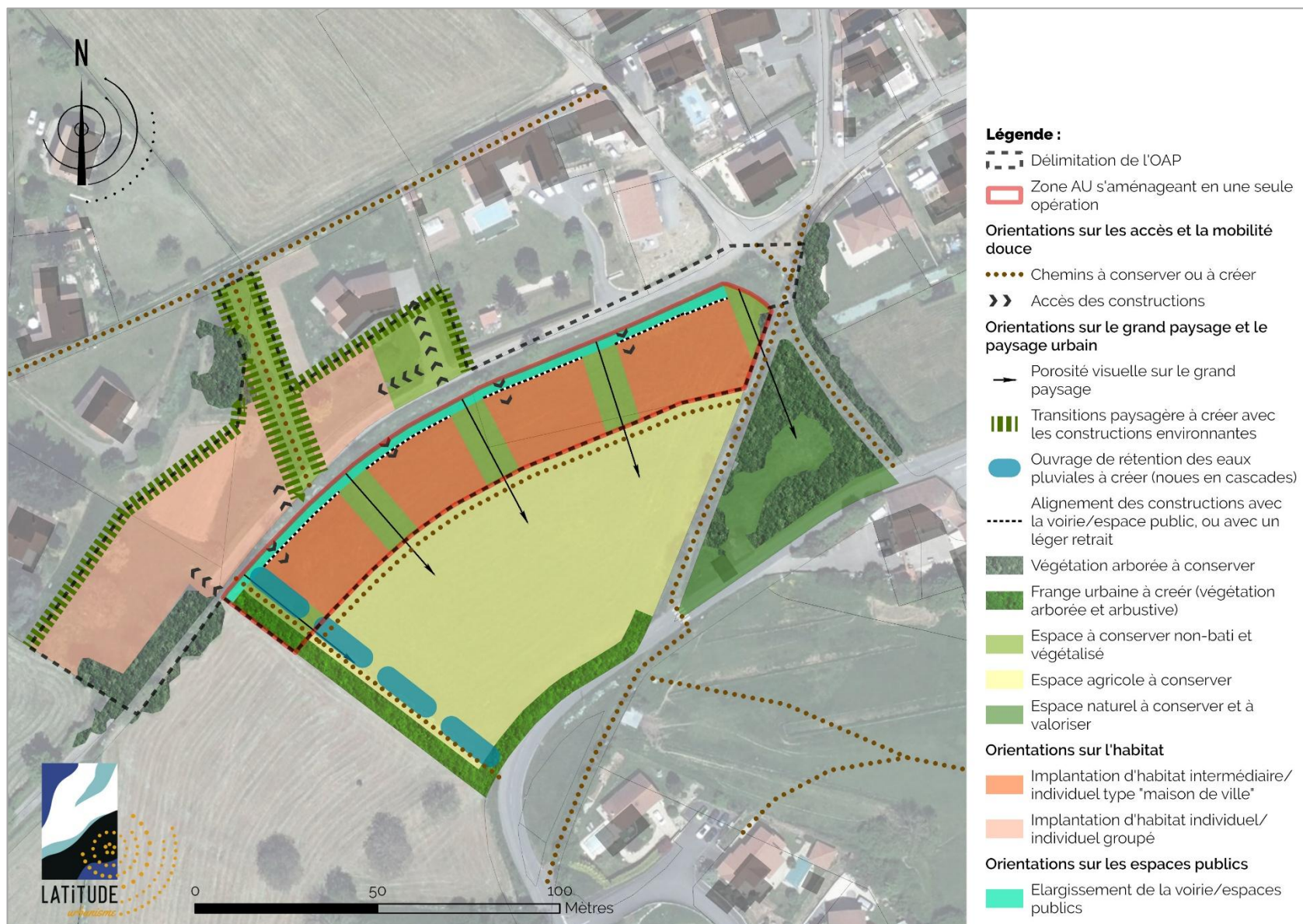
Les végétaux utilisés seront locaux et adaptés aux conditions climatiques, minimisant ainsi les besoins en entretien et en arrosage tout en s'intégrant parfaitement au paysage.

Les haies monospécifiques sont interdites (Haies de Thuyas, lauriers etc.)

Patrimoine

Les éléments patrimoniaux existants comme la croix située à proximité du croisement des chemins seront préservés et mis en valeur. Ces éléments contribueront à l'identité du quartier et à son intégration harmonieuse dans le tissu local. Le projet global s'articulera autour de la préservation et de la valorisation des atouts existants (patrimoine, végétalisation arborée existante).

Cartographie des principes d'aménagement



Attention : il convient de noter qu'un léger décalage peut être observé entre la photo aérienne et les indications portées sur le schéma ci-contre

Secteur de l'ancienne scierie

Éléments de contexte et objectifs

Contexte géographique et historique

Le secteur de l'ancienne scierie est situé le long du chemin qui porte encore le nom de cette ancienne activité : le chemin de la Scierie.

Ce site de renouvellement urbain, d'une surface de 0,42 hectare, abrite les vestiges d'une activité industrielle aujourd'hui abandonnée, marqués par un bâtiment de faible qualité architecturale, construit en moellons et couvert d'une toiture en tôle et charpente en acier. Des quais de chargement subsistent encore, et une grue témoigne de l'histoire industrielle du lieu. L'état de friche est bien visible, avec une végétation spontanée qui commence à coloniser le site, incluant la présence d'une espèce invasive, la renouée du Japon.

À l'est du secteur, un embranchement repose sur le chemin de la Scierie au chemin du Mézet, également carrossable, et à un chemin rural qui descend vers le sud pour rejoindre un lavoir. Ce chemin rural est bien arboré et contribue au caractère paysager du site. Le secteur offre également des vues dégagées vers le sud-est, mettant en valeur les monts du Lyonnais. À l'extrémité ouest du secteur, un arbre de haute tige constitue un élément végétal remarquable dans cet environnement en transition.

Objectifs de l'OAP

L'aménagement de ce secteur a pour objectif de renforcer le centre-bourg en réhabilitant cette friche industrielle tout en répondant aux enjeux paysagers et environnementaux. Le projet devra traiter avec soin l'interface entre l'espace urbanisé et l'espace agricole en favorisant une transition harmonieuse et en valorisant les vues sur le grand paysage. L'objectif est également de réintroduire un usage structurant dans ce site en mutation.



Site de l'ancienne scierie. Source : CAUE.

1



Source : CAUE

2

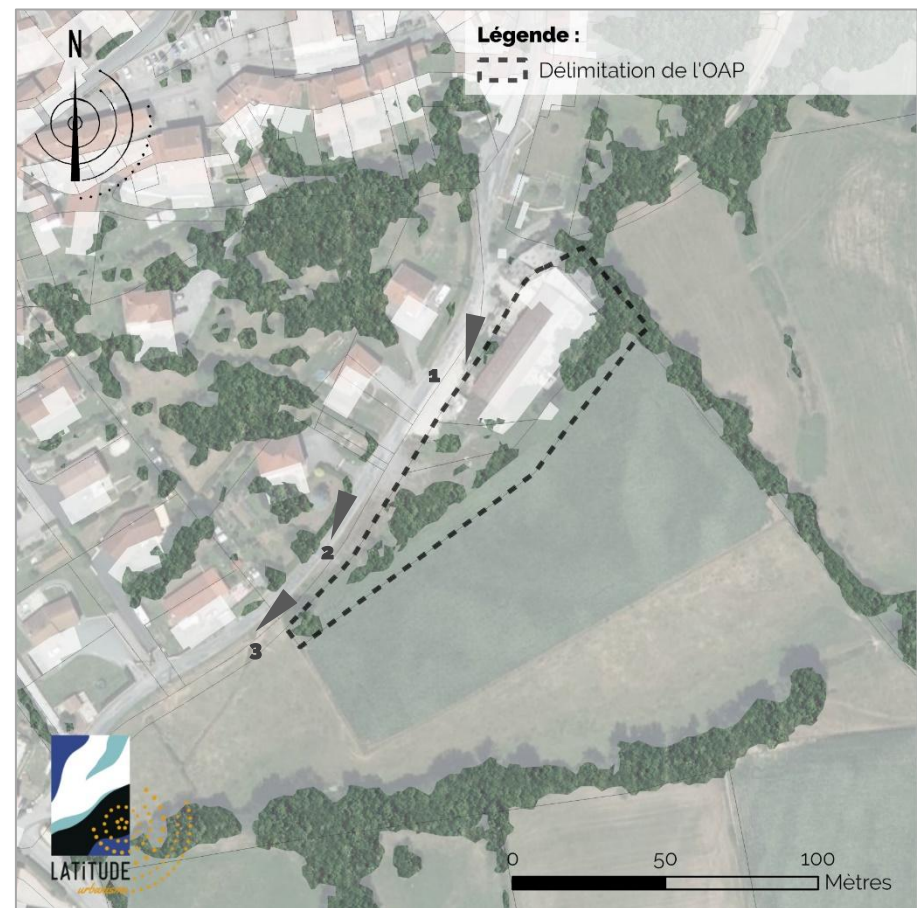


Source : CAUE

3



Source : Google, 2012



Attention : il convient de noter qu'un léger décalage peut être observé entre la photo aérienne et les indications portées sur le schéma ci-contre

Les principes d'aménagement

NB : Il conviendra également de se reporter aux OAP thématiques qui s'appliquent en plus des principes suivants.

Un aménagement global et cohérent

Le secteur de l'ancienne scierie sera entièrement aménagé dans le cadre d'une seule opération d'ensemble en tant qu'opération de renouvellement urbain.

Cette OAP permettra de créer un aménagement structuré, intégrant des espaces publics de qualité, un habitat diversifié et une transition harmonieuse avec les espaces naturels et agricoles environnants.

Typologie et implantation de l'habitat

L'habitat attendu dans ce secteur sera de type intermédiaire ou groupé, de type « maison de ville ». Les constructions seront positionnées à l'alignement ou très proches de la voirie, afin de créer un effet de rue structurant, tout en permettant une pleine jouissance des espaces privés situés à l'arrière des bâtiments. Ces espaces privés pourront accueillir des annexes, dans les limites fixées par le règlement.

La surface totale de l'OAP pour le secteur de l'ancienne scierie est de 0,42 hectare, dont 0,27 hectare dédié à la partie habitat (logements et jardins privés). La programmation prévoit entre 5 et 7 logements, soit une densité d'environ 22 logements par hectare sur la partie habitat.

Les terrasses seront de préférence enherbées

Les constructions ne formeront pas un bloc continu le long de la voirie : elles seront organisées en deux ou trois blocs distincts, séparés par des espaces végétalisés permettant des percées visuelles depuis le chemin de la Scierie vers le grand paysage. Par exemple, deux blocs bâtis à l'alignement pourraient être séparés par un espace végétalisé central, comme imaginé dans l'étude de faisabilité (voir ci-contre).



Schéma de l'étude de faisabilité (uniquement à valeur illustrative). Source : CAUE



Source : CAUE

Insertion dans le paysage et frange urbaine

Une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère du secteur, notamment dans sa partie sud. Une frange urbaine végétalisée sera créée pour assurer une transition douce avec les espaces agricoles voisins. Cette frange sera principalement composée d'une strate arbustive, ponctuée par quelques arbres, et viendra compléter les haies arborées situées à proximité, notamment celle à une centaine de mètres au sud du secteur et celle longeant le chemin à l'est, toutes deux protégées par le règlement du PLU.

Ces aménagements, ainsi que l'espace public à créer à proximité du stationnement, permettront de limiter l'impact du projet sur l'activité agricole environnante, notamment en respectant les zones de non-traitement.

Organisation des accès et stationnements

Tous les accès automobiles au secteur se feront par le chemin de la Scierie, qui, bien que situé hors du périmètre de l'OAP, devra être réaménagé lors du développement du secteur.

Ce réaménagement visera à améliorer la sécurité et le confort des cheminements piétons, en intégrant des bandes dédiées le long de la voirie principale. Les représentations des accès sur le schéma sont indicatives et ne préjugent pas du nombre ni de l'emplacement final des accès. Les garages seront situés à l'alignement de la voirie sur la partie haute du terrain.

À l'ouest du secteur, des stationnements seront aménagés le long de la voirie pour répondre à la demande générée par la densification du secteur. Ces espaces de stationnement seront perméables aux eaux pluviales et largement végétalisés. Cette végétalisation sera accompagnée d'ombrières photovoltaïques. Une bande végétalisée et un cheminement piéton longeront ce stationnement, garantissant la continuité des déplacements doux depuis le sud jusqu'au nord du secteur, où le cheminement piéton se prolongera le long des constructions.

Qualité environnementale

Le projet visera une haute qualité environnementale. Une gestion durable et intégrée des eaux pluviales sera mise en place, favorisant des solutions en surface et l'utilisation de matériaux perméables. Les principes de construction bioclimatique seront appliqués au maximum (même si l'orientation des bâtiments ne sera pas strictement au sud) avec une orientation optimisée des bâtiments, une gestion réfléchie de l'ensoleillement et des flux d'air, ainsi qu'une performance thermique améliorée (les constructions à énergie positive seront recherchées).

Les végétaux utilisés seront locaux et adaptés aux conditions climatiques, minimisant ainsi les besoins en entretien et en arrosage tout en s'intégrant parfaitement au paysage.

Les haies monospécifiques sont interdites (thuyas, lauriers etc.).

Cartographie des principes d'aménagement



Attention : il convient de noter qu'un léger décalage peut être observé entre la photo aérienne et les indications portées sur le schéma ci-contre

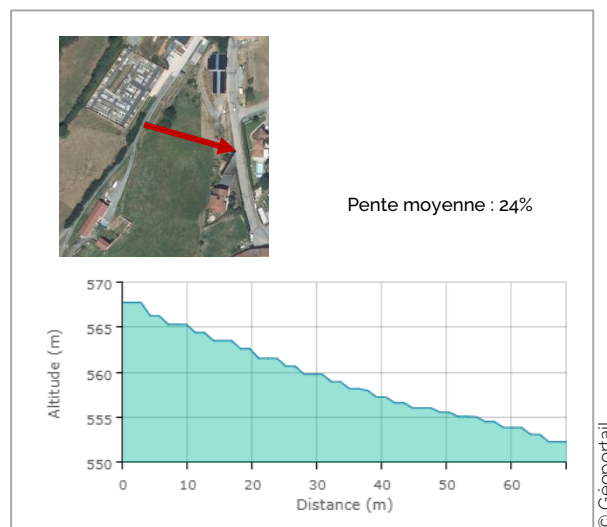
Secteur de l'entrée Sud du bourg

Éléments de contexte et objectifs

Contexte géographique et aménagements existants

Le secteur de l'entrée Sud du Bourg est situé en pente, avec une inclinaison moyenne de 24 % entre le chemin de la Vigne au nord et la D71 au sud, pour un dénivelé total d'environ 17 mètres. Ce site se trouve dans le périmètre de l'écoquartier de Meys, à proximité immédiate des aménagements réalisés dans le cadre de ce projet depuis 2008, qui incluent des habitats intermédiaires et de petits collectifs, des stationnements végétalisés, des cheminements piétons vers l'école et des jardins partagés. Ces équipements participent à la structuration et à la qualité de vie du centre-bourg.

À l'extrémité nord du site se situe le centre technique de la commune, récemment rénové selon les principes de l'écoquartier. À l'ouest, le chemin de la Vigne borde le cimetière communal, tandis qu'au sud, deux constructions marquent le paysage : une ancienne ferme réhabilitée située au sud-ouest, le long du chemin de la Vigne, et un pavillon au sud-est, accessible depuis la D71. Actuellement, le secteur ne comporte presque aucune végétation, à l'exception de deux cerisiers situés sous les stationnements perméables récemment aménagés par la commune.



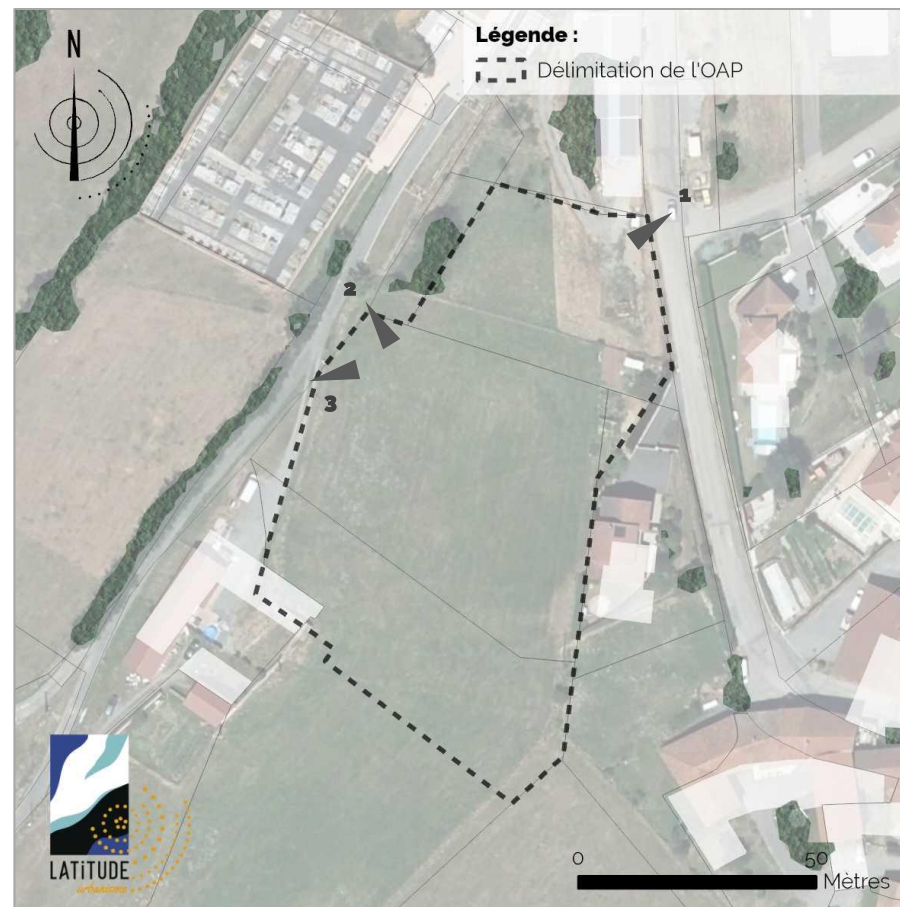
Profil altimétrique du site

Objectifs de l'OAP

L'objectif principal de cet aménagement est de conforter le centre-bourg en prolongeant la dynamique engagée par l'écoquartier. Le projet devra s'inscrire pleinement dans la continuité des principes de cet aménagement, tout en valorisant les spécificités paysagères et architecturales du site.

L'aménagement devra répondre à la pente naturelle du terrain et s'intégrer harmonieusement dans la silhouette du bourg, en préservant les perspectives et en renforçant les liens entre l'espace bâti et les espaces agricoles environnants.

Le projet visera également à structurer ce secteur pour compléter les équipements déjà réalisés, en mettant l'accent sur des cheminements doux, des espaces publics végétalisés et des formes urbaines cohérentes avec le reste de l'écoquartier.



Attention : il convient de noter qu'un léger décalage peut être observé entre la photo aérienne et les indications portées sur le schéma ci-contre

Les principes d'aménagement

NB : Il conviendra également de se reporter aux OAP thématiques qui s'appliquent en plus des principes suivants.

Un aménagement global

Le secteur, entièrement situé en zone AU, sera urbanisé préférentiellement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble, assurant une cohérence dans les formes urbaines et les aménagements.

Toutefois deux phases opérationnelles peuvent être envisagées.

Diversification et gradient de densité de l'habitat

Le principe d'aménagement suivra un gradient de densité, où l'habitat sera plus dense à mesure que l'on se rapproche du centre-bourg ainsi que de la capacité des accès à recevoir davantage de flux.

Ainsi, dans la partie nord du secteur, l'habitat attendu sera plus groupé, avec une prédominance de logements intermédiaires ou individuels groupés.

Dans la partie sud, une différence sera opérée selon les zones :

- à l'est et au centre, une densité relativement élevée sera maintenue avec un habitat intermédiaire ou individuel groupé,
- à l'ouest et à l'extrême sud, l'aménagement se concentrera sur des logements individuels ou individuels groupés

La surface totale de l'OAP pour le secteur de l'Entrée Sud du Bourg est de 6 700 m², avec une programmation attendue de 12 à 16 logements, soit une densité d'environ 25 logements par hectare.

Accès et maillage des déplacements

Les accès au secteur seront organisés autour d'une unique voie d'entrée principale dont les abords seront largement végétalisés.

Un potentiel accès au sud du secteur sera préservé pour anticiper une éventuelle future extension. Le ou les logement(s) individuel(s) situé(s) à l'ouest, à l'angle sud-ouest du cimetière, seront accessibles via le chemin

de la Vigne. Dans ce cadre, il sera préférable que cet accès soit cadastré indépendamment, plutôt que soumis à une servitude, afin de garantir la pérennité de l'accès.

Les accès automobiles des constructions seront concentrés le long de la voie interne principale, en veillant à rapprocher les entrées pour les constructions contiguës. Les représentations d'accès sur le schéma ne sont qu'indicatives et ne préjugent pas de l'emplacement final des futurs accès.

Un maillage pour les déplacements piétons sera mis en place, notamment pour relier le chemin de la Vigne à la D71. La voie principale interne au secteur sera aménagée pour garantir une séparation claire entre les flux piétons et automobiles, avec un trottoir large ou des cheminements piétons séparés.

En complément, bien que situé en dehors du périmètre du secteur, l'amélioration de la marche le long de la D71 sera étudiée dans la continuité des aménagements récents du centre-bourg pour favoriser des cheminements sécurisés et confortables.

Insertion architecturale et paysagère dans un site en pente

Le secteur étant caractérisé par une pente marquée, une attention particulière sera portée à l'intégration des constructions. Les prescriptions de l'OAP thématique n°1 « *L'intégration des constructions dans l'espace urbain et bioclimatisme* » devront être suivies.

Les constructions devront être orientées de manière à ce que leurs façades soient parallèles aux courbes de niveau, conformément aux indications du schéma. Dans la partie nord, au contact de l'habitat déjà réalisé dans l'écoquartier, en cas de réalisation d'habitat intermédiaire, les façades pourront être perpendiculaires pour s'inspirer des typologies du tissu historique de Meys et de l'habitat déjà réalisé sur l'écoquartier.

Pour les bâtiments situés le long de la voie de desserte, l'alignement sera différencié en fonction de leur position : à l'est de la voie, les constructions seront placées aussi près que possible de la voie (voire à l'alignement) pour libérer des espaces en arrière, valorisant ainsi les espaces privés des constructions et les vues sur le grand paysage. À l'ouest de la voie,



l'alignement sera moins strict, mais devra être homogène pour toutes les constructions de ce côté.

Les espaces non bâtis à conserver en végétalisation pourront néanmoins accueillir des annexes liées aux habitations, sous réserve de respecter les limites fixées par le règlement.

Sur l'ensemble du secteur, la porosité visuelle sera préservée entre les espaces publics (chemin de la Vigne, parking du cimetière, voirie de desserte de l'OAP et cheminements doux) et le grand paysage.

Transitions paysagères et gestion des limites

Au sud, une frange urbaine sera aménagée pour créer une transition douce avec les espaces naturels, conformément à l'OAP thématique relative aux interfaces urbain-nature.

Sur l'emplacement prévu pour une éventuelle future voie de desserte vers le sud, il sera préférable de ne pas planter d'arbres afin de préserver la possibilité d'aménager une voie d'une largeur de 5 mètres. Une strate arbustive sera privilégiée à cet endroit pour maintenir une qualité paysagère temporaire.

Des transitions paysagères seront créées pour limiter les vis-à-vis, notamment dans les espaces de contact avec les constructions existantes et à l'intérieur du secteur. L'installation de clôtures végétalisées constituera un moyen efficace de structurer ces transitions. Sous le stationnement du cimetière, récemment aménagé par la commune, ces transitions existent déjà et seront renforcées. Les deux cerisiers présents dans cette zone seront préférentiellement conservés dans la mesure où leur état sanitaire le permet ou remplacés par une densité végétale équivalente.

Qualité environnementale

Le projet visera une haute qualité environnementale. Une gestion durable et intégrée des eaux pluviales sera mise en place, favorisant des solutions en surface et l'utilisation de matériaux perméables. Les principes de construction bioclimatique seront appliqués au maximum, même si l'orientation des bâtiments ne sera pas strictement au sud, avec une

orientation optimisée des bâtiments, une gestion réfléchie de l'ensoleillement et des flux d'air, ainsi qu'une performance thermique améliorée (on recherchera des constructions à énergie positive)

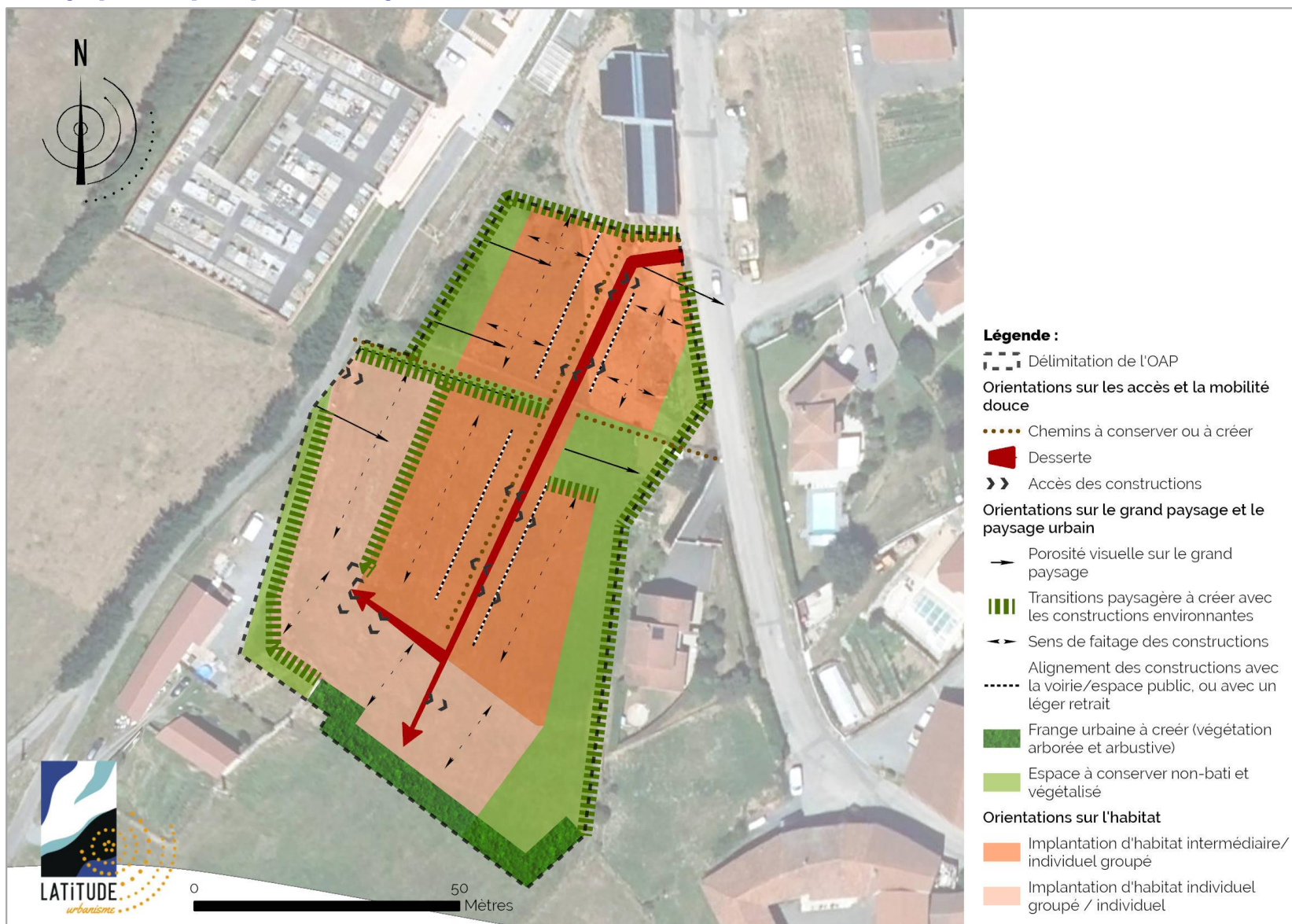
Les bardages bois seront privilégiés (se référer à la palette mise en place dans le règlement)

Les végétaux utilisés seront locaux et adaptés aux conditions climatiques, minimisant ainsi les besoins en entretien et en arrosage tout en s'intégrant parfaitement au paysage.

Les haies monospécifiques sont interdites (Thuyas, lauriers etc.)

Les enrochements sont interdits sur ce site.

Cartographie des principes d'aménagement



Attention : il convient de noter qu'un léger décalage peut être observé entre la photo aérienne et les indications portées sur le schéma ci-contre

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant aux OAP sectorielles

Conformément à l'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme, le présent document établit un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, ainsi que de réalisation des équipements nécessaires à la mise en œuvre des OAP sectorielles :

Deux zones AU sont concernées (le site de la friche bâtie est en zone U et n'est pas concerné par cet article du code de l'urbanisme).

De plus sur le secteur du chemin du haut, une partie est en zone 1AUb, une autre partie de l'OAP située sur des jardins d'agrément est en zone U. L'échéancier ne s'applique que sur la zone 1AUb.

Nom	Zonage	Nombre de logements attendus	Équipements au droit de la zone et échéance d'ouverture	Echéancier
Secteur du chemin du Haut	1AUb	13 à 16 logements	Tous les réseaux à proximité de la zone. Secteur ouvert à l'urbanisation.	Secteur urbanisable une fois la moitié de la surface de la zone 1AUa urbanisée ou à défaut 3 ans après l'approbation du PLU
Secteur de l'entrée Sud du bourg	1AUa	12 à 16 logements	Tous les réseaux à proximité de la zone. Secteur ouvert à l'urbanisation.	Urbanisable à l'approbation du PLU

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Introduction aux OAP thématiques

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, mises en place aux titres des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme, ont pour vocation d'exposer la stratégie de la commune de Meys en matière de développement durable et de qualité des opérations.

A travers différents grands objectifs, les orientations développées sont à prendre en compte dans tout projet d'aménagement et de construction sur le territoire, quel que soit le site du projet, même si le site n'est pas répertorié en tant que secteur d'OAP.

Ces OAP thématiques – comme pour les OAP sectorielles – s'imposeront donc dans **un rapport de compatibilité** aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées.

Ce rapport de compatibilité doit viser à ce que les projets d'aménagement et de construction réalisés respectent l'esprit de l'OAP, sans imposer toutefois une stricte conformité avec les principes figurant dans l'OAP.

Les dispositions relatives à la qualité des opérations et constructions viennent préciser ces grands principes, en complément des dispositions réglementaires liées aux prescriptions figurant dans le règlement écrit.

Les autorisations d'urbanisme ne pourront dès lors être accordées que sous réserve que les projets soient compatibles avec l'esprit de ces dispositions.

Enfin, les thématiques ciblées dans leur titre par le symbole suivant «  » viennent répondre à l'obligation législative de définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques du territoire (article L151-6-2 du CU). L'ensemble de ces thématiques viennent en quelque sorte former une OAP thématique environnement.

Point législatif

L'article L151-6-2 du code de l'urbanisme prévoit que les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

On notera que les éléments d'intérêt écologiques supports de la trame verte et bleue sont avant tout identifiés dans le règlement (graphique et écrit) par des zonages naturels, et des protections réglementaires au titre des éléments remarquables (L151-19 et L151-23). Ainsi le PLU a évité d'impacter les éléments d'intérêt écologique.

OAP thématique n° 1 : L'intégration des constructions dans l'espace urbain et bioclimatisme

Une prise en compte de la densité et des formes urbaines pour préserver son identité rurale

N.B. : Les préconisations devront être mis en œuvre de façon complémentaire aux règles du règlement écrit.

Principe

Ce principe est crucial pour assurer un développement harmonieux de Meys tout en préservant son identité rurale. Les formes urbaines historiques du village sont très denses, avec des constructions rapprochées et une organisation compacte. Ce n'est qu'avec les constructions récentes que la densité s'est réduite, créant des espaces plus ouverts. Le principe ici vise à trouver un équilibre entre la nécessité de densifier certaines zones, afin de limiter l'étalement urbain et la consommation foncière, et le respect des formes urbaines traditionnelles et du cadre paysager.

L'objectif est de créer des espaces de vie agréables, en favorisant une densité maîtrisée qui s'intègre dans le tissu existant.

Préconisations

D'une manière générale, il s'agit de favoriser une densité maîtrisée et une organisation des formes urbaines qui respectent l'identité rurale de Meys.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre selon les typologies de logements et de formes urbaines définies pour chaque secteur, afin de limiter la déperdition d'énergie au sein et entre les volumes construits. Les principes d'aménagement mis en œuvre dans le cadre de l'écoquartier, alliant qualité environnementale, gestion des espaces partagés et publics, et intégration paysagère, devront être reconduits dans les nouveaux aménagements.

Ainsi :

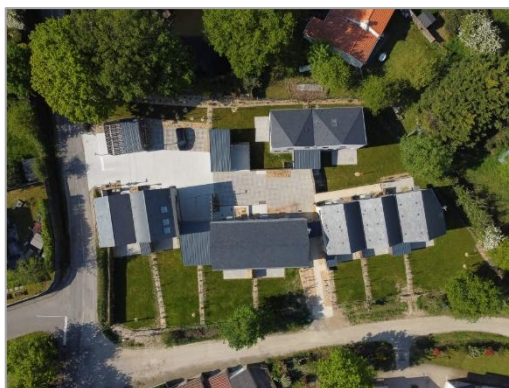
- A proximité des formes urbaines historiques de Meys, des formes urbaines denses seront privilégiées : petit collectif, intermédiaires, maisons de ville et individuelles groupées.
- Dans toutes les opérations des espaces extérieurs privatifs devront être aménagés : jardins, grandes terrasses pour chaque logement ;
- Pour les opérations de plusieurs logements, des espaces plantés collectifs devront être mis en œuvre ils devront être supports d'usages : jardins partagés, aires de jeux, de détente etc.



Programme d'habitat en petit collectif et intermédiaire (ici opération à + de 100 logements/ha : 6 logements sur 360 m² de foncier) (Meys (69)). Source : CAUE.



Programme d'habitat intermédiaire et individuels (ici opération à + de 37 logements/ha) avec espaces plantés collectifs (Étainhus (76)). Source : CAUE.



Habitat individuel groupé de 9 logements (ici opération à 32 logements/ha) dans une réinterprétation contemporaine des formes rurales traditionnelles (Thouaré-sur-Loire (44)). Source : CAUE.



Habitat intermédiaire (ici opération à 27 logements/ha) donnant une importance aux espaces extérieurs privés (Châtillon (69)). Source : CAUE.



Les implantations bâties et l'organisation du site

N.B. : Les préconisations devront être mis en œuvre de façon complémentaire aux règles du règlement écrit.

Principe

Dans un contexte d'aménagement à Meys, l'implantation des constructions et l'organisation des sites, particulièrement sur des terrains en pente, nécessite une attention particulière pour assurer une intégration harmonieuse dans le tissu urbain.

Ce principe vise à adapter les bâtiments à la morphologie naturelle du terrain, en tirant parti des dénivelés pour minimiser l'impact visuel et limiter les mouvements de terre. Les constructions doivent être avancées en terrasses ou de manière progressive afin de suivre les courbes du terrain, tout en favorisant des orientations optimales pour le confort thermique et l'ensoleillement.

Ce type d'organisation permet non seulement de préserver le paysage et de limiter l'artificialisation des sols, mais aussi de prévenir les risques d'érosion et de ruissellement. L'objectif est de garantir un développement équilibré qui respecte l'identité rurale et paysagère de Meys tout en s'adaptant aux spécificités des sites.

Préconisations

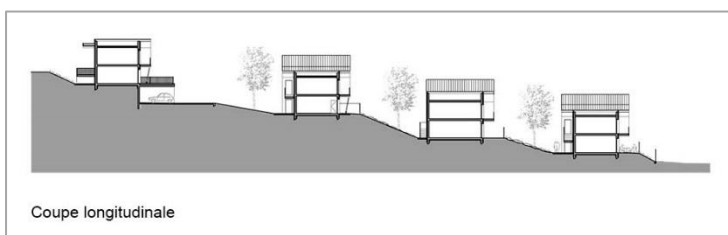
De manière générale, tous les projets d'aménagement et de construction à Meys, s'adapteront aux spécificités topographiques du terrain, tout en respectant le contexte urbain et paysager dans lequel ils s'insèrent.

Ainsi :

- Implanter les constructions en respectant les lignes de pente :
- Favoriser des aménagements en terrasses ou décalés pour minimiser les impacts visuels et limiter les mouvements de terre.
- L'accès à la construction principale et aux espaces de stationnement y compris le garage doit se trouver au plus près de la voie desservant l'unité foncière pour éviter un cheminement carrossable qui occupe trop de terrain et défigure le paysage.
- Les piscines seront orientées de telle façon que la plus grande longueur soit parallèle aux courbes de niveau.



© Bruno Palisson



Implantation dans la pente d'un programme d'habitat intermédiaire de 20 logements (L'Étang-la-Ville (78)).



© Nicolas Waltefaugle



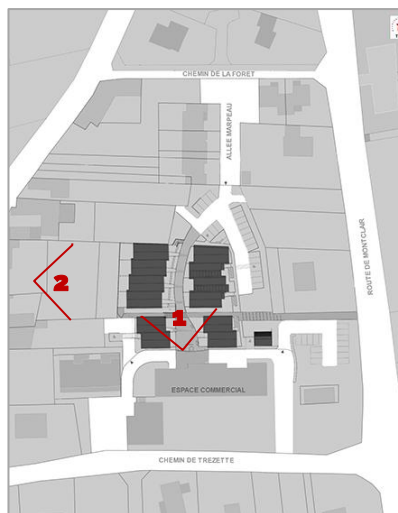
- Concevoir l'organisation du site de manière à respecter le contexte bâti existant, en maintenant une cohérence architecturale et en renforçant les continuités urbaines.
- Privilégier une implantation des constructions et des aménagements favorisant une continuité de nature sur la parcelle et avec les parcelles voisines (continuité des jardins, connexion avec la trame verte périphérique)
- Optimiser l'orientation des bâtiments pour maximiser l'ensoleillement et le confort thermique (cf. *Prendre en compte le confort thermique estival et hivernal dans la conception*) :
 - Tendre vers une organisation des constructions qui favorise l'implantation des bâtiments selon l'orientation qui offre le meilleur apport solaire (Sud généralement) ;
 - Éviter l'exposition directe au vent du Nord en prenant en compte la topographie du site ;
 - Respecter des règles de distance entre les bâtiments non contigus pour garantir l'accès au soleil des niveaux inférieurs des bâtiments lorsqu'ils sont à usage de logements ou d'activités ainsi que les espaces extérieurs ;
 - Les vis-à-vis entre les logements, entre les terrasses ou balcons des logements, devront être évités notamment par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Intégration d'une maison individuelle dans son environnement bâti. Elle s'inscrit en continuité des constructions existantes (volume, hauteur et alignement). Le faîtage suit également l'implantation des constructions voisines (Gondenans-Montby (25)).



© Atelier de Montröttier

Intégration dans la pente d'un programme d'habitat intermédiaire/petit collectif (Meys (69)).



Insertion urbaine dans le tissu villageois d'un programme d'habitat intermédiaire (Pommiers (69)). Source : CAUE.

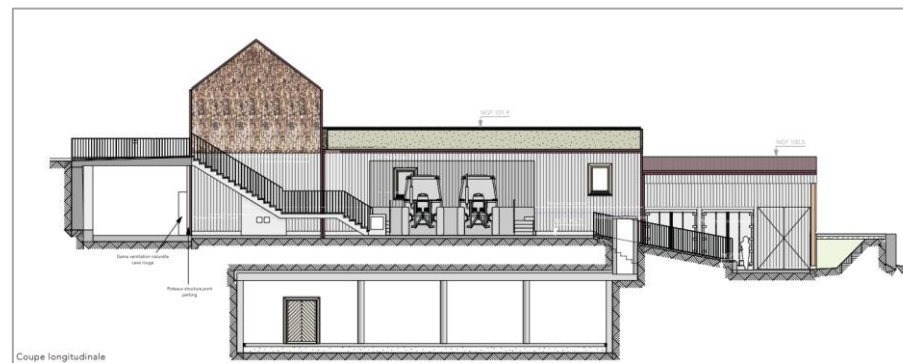
© DLA architectes



Intégration dans le paysage proche d'une école maternelle et élémentaire tout bois (La Ville-du-Bois (91)).



Intégration dans la pente d'une cuverie avec intégration de la partie bureaux/dégustation en façade sur la rue (2 photos en haut), et la partie hangar/caves dans la pente. Le revêtement enrobé noir dans la partie hangar n'est pas à reproduire (Chambolle-Musigny (21)). Source : CAUE.

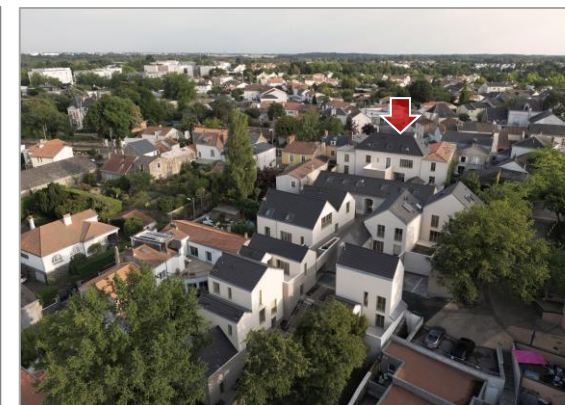




Intégration dans la pente d'une maison individuelle (Rezé (44)).
Source : CAUE.



Intégration dans la pente et dans le paysage d'un programme d'habitat de petits collectifs (Thizy-les-Bourgs (69)). Source : CAUE.



Intégration dans le tissu bâti existant d'une restructuration et extension d'une ancienne école en centre-bourg en 23 logements et un local d'activités (Bouguenais (44)).
Source : Tact Architectes



© KVA - architectes

Programme de 6 logements individuels groupés et bioclimatiques à destination de personnes âgées pour leur maintien dans le bourg rural. Ils s'ouvrent au Sud sur une terrasse et un petit jardin privatif. Une casquette relevée au Sud laisse entrer le soleil l'hiver au fond des séjours et met les façades à l'ombre l'été. Les logements se serrent étroitement (Bucéels (14)).



© Latitude

Intégration d'une bande végétalisée de pleine terre en pied de construction (Meys (69)).

Prendre en compte le confort thermique estival et hivernal dans la conception

N.B. : Les préconisations devront être mis en œuvre de façon complémentaire aux règles du règlement écrit.

Principe

Dans le cadre d'un aménagement durable, prendre en compte le confort thermique, tant en été qu'en hiver, est essentiel pour garantir la qualité de vie des habitants et en particulier la consommation énergétique.

Ce principe consiste à intégrer des solutions architecturales et paysagères qui permettent la régulation naturelle de la température des bâtiments : en hiver, optimiser la captation de la chaleur solaire grâce à l'orientation des constructions et à l'isolation efficace, et en été, privilégier l'ombrage, la ventilation naturelle et des dispositifs limitant les surchauffes, tels que les protections solaires ou la végétalisation des abords.

Dans un contexte rural comme celui de Meys, ce principe permet de s'appuyer sur les ressources naturelles locales tout en renforçant la résilience face aux variations climatiques.

Préconisations

D'une manière générale, dans chaque projet, l'application des principes du bioclimatisme doit être privilégiée afin d'optimiser les capacités naturelles de captation de chaleur et de rafraîchissement
Ainsi :

- La prise en compte des principes de bioclimatisme passe avant tout par l'implantation des constructions (cf. *Les implantations bâties et l'organisation du site*)
- Privilégier la ventilation naturelle (logements traversants ; baies ouvrables dans les immeubles de bureaux...).
- Les constructions seront majoritairement ouvertes et couvertes en façades sud et fermées en façade nord. En façade sud, les rayonnements du soleil devront être arrêtés en été et devront pouvoir passer en hiver ;
- Pour les surfaces exposées en hiver, privilégier les matériaux à forte inertie comme les pierres poreuses, la terre cuite, qui restitueront au fur et à mesure la chaleur stockée.
- Pour les projets à partir de 5 logements, une étude d'ensoleillement devra être réalisée
- Les constructions devront intégrer une bande végétalisée de pleine terre en pied de construction (à localiser selon l'orientation du bâti) de façon à limiter les impacts de la réverbération sur les



© Detry et Lévy

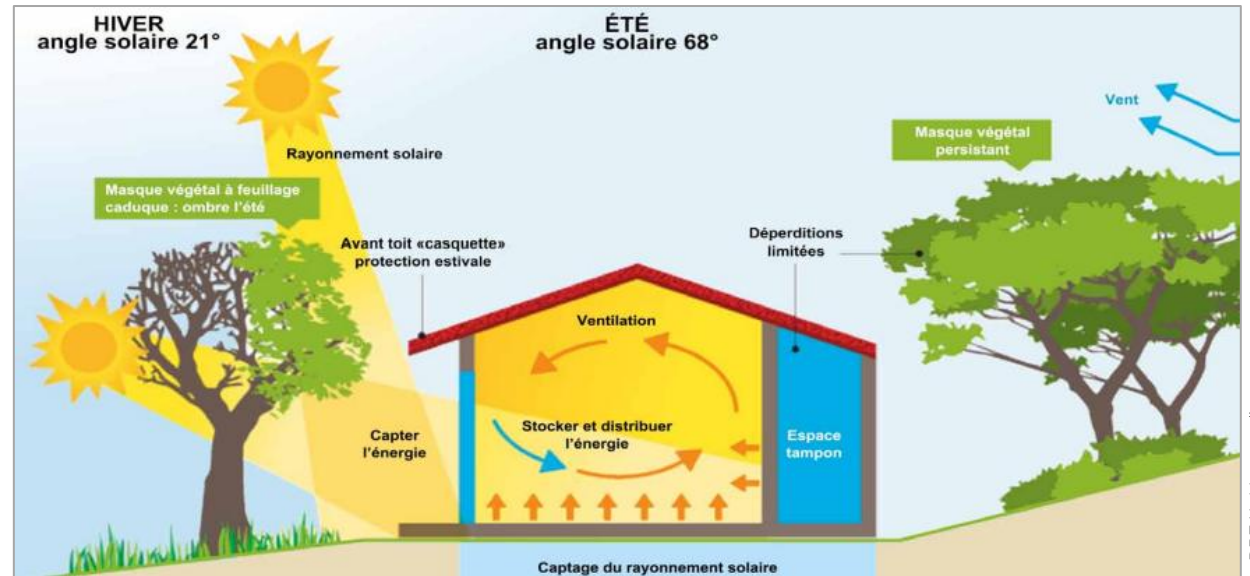
Programme d'habitat collectif (9 logements) qui se compose d'un grand rectangle posé dans la pente du terrain, largement ouvert au midi. Site favorable à une conception bioclimatique, avec un très bon ensoleillement et une protection au Nord contre les vents dominants. Tous les appartements sont traversants et de grandes baies vitrées au sud permettent de capter l'énergie du soleil et de bénéficier de la vue dégagée au sud-ouest. (Propières (69)).

façades et contribuer au rafraîchissement des espaces résidentiels.

- Un choix des matériaux raisonné pour les surfaces exposées au soleil : il conviendra d'utiliser des teintes claires pour les revêtements de sols, les murs ou les toitures terrasses afin d'absorber ou de réfléchir la chaleur (notion d'albedo), tout en assurant une bonne insertion paysagère.
- Les bardages bois seront privilégié
- Limiter au maximum les revêtements minéraux au sol favorisant les îlots de chaleur au sein des espaces libres (béton, asphalte, empierrement cimenté etc.) L'infiltration et la végétalisation de pleine terre seront privilégiées.
- Favoriser dans les opérations la compacité des constructions afin de limiter la déperdition d'énergie au sein et entre les volumes construits.
- Eviter les masques solaires, c'est-à-dire tout objet naturel ou construit pouvant faire obstacle au soleil en produisant des ombres portées, en :
 - Implantant les constructions en continuité avec les bâtiments existants afin de minimiser les ombres portées, en créant par exemple un front bâti le long d'une rue.
 - Tenir compte de la végétation existante ou à venir et veiller à ce que les espèces choisies n'affectent pas négativement les apports solaires, en privilégiant par exemple des espèces à feuilles caduques au sud des constructions.
- Prise en compte des vents dominants dans l'aménagement :
 - L'aménagement des secteurs devra intégrer l'analyse des vents dominants (étude de vent recommandée) pour orienter les constructions de manière à maximiser le confort thermique et limiter les nuisances liées aux courants d'air. Les bâtiments seront positionnés de façon à protéger les espaces publics et privés des vents froids en hiver tout en permettant une ventilation naturelle efficace en été.
 - La végétation jouera un rôle clé dans la gestion des vents dominants. Des plantations stratégiques d'arbres et de haies brise-vent seront intégrées dans les aménagements pour réduire la vitesse des vents et créer des microclimats plus confortables. Les essences choisies devront être adaptées au contexte local et suffisamment robustes pour résister aux contraintes climatiques.
 - Les bâtiments seront conçus pour tirer parti des vents dominants lorsque cela est possible, en favorisant la ventilation traversante naturelle et en limitant les surchauffes estivales. Cette approche pourra inclure l'installation de protections adaptées, comme des brise-vents ou des écrans végétalisés, pour réduire l'exposition directe des façades aux vents froids ou aux rafales les plus fréquentes.

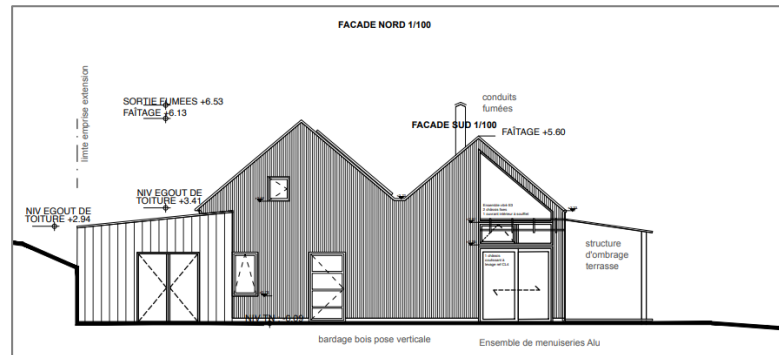


© François Dantart



© DREAL Normandie

Principes d'une construction bioclimatique selon les saisons.



Maison individuelle passive : éclairage naturel, apports solaires des ouvertures vers le sud, protections solaires en période estivale. Elle offre également une forte inertie via la mise en œuvre de matériaux à forte capacité de stockage calorifique en sols (dalle béton, carrelage terre cuite) et en élévation (cloison de brique de terre crue, mur de pisé de 50 cm avec la terre issue du site) (Chaudefonds-sur-Layon (49)).



© Studio VDM

Équipement autonome énergétiquement (Bâtiment technique du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale ; Le Wast (62)).

♦ Le traitement des clôtures et l'ambiance urbaine

N.B. : Les préconisations devront être mis en œuvre de façon complémentaire aux règles du règlement écrit.

Principe

Le traitement des clôtures est un enjeu important pour préserver l'identité rurale et le caractère paysager du village.

Ce principe vise à encadrer l'aménagement des clôtures en veillant à ce qu'elles s'intègrent harmonieusement dans leur environnement naturel et urbain. Les clôtures doivent être conçues de manière à favoriser la transparence visuelle et la continuité paysagère, tout en assurant la sécurité et la délimitation des propriétés.

Ce traitement doit également permettre de respecter les continuités écologiques, notamment en favorisant les haies ou clôtures végétalisées qui contribuent à la biodiversité locale.

Préconisations

D'une manière générale, les clôtures végétalisées ou utilisant des matériaux naturels et intégrés dans le paysage seront à privilégier.

Ainsi, d'un point de vue de l'intégration urbaine :

- Les clôtures seront végétalisées autant que possible. Ces clôtures végétalisées peuvent prendre la forme :
 - Une haie (cf. préconisations ci-dessous).
 - Un mur végétalisé, dans les conditions du règlement écrit concernant les murs pleins.
 - Un palissage de végétaux variés
- Les murs et murets anciens, notamment en pierres sèches, sont à conserver et à réhabiliter.
- Les éléments de menuiseries et ouvertures qui participent à la clôture (portail, portillons) sont à privilégier dans matériaux comme le bois ou l'aluminium. Une harmonie entre les teintes des clôtures, menuiseries et ouvertures sera privilégiée.
- Lorsqu'une clôture est constituée d'une haie :
 - elles seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec



au minimum 50% d'espèces caduques. Ce type de haie est garante d'une diversité des espèces (oiseaux, pollinisateurs...).

- Les haies monospécifiques sont interdites.
 - Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.
 - L'entretien de la haie prendra en compte les périodes de nidification des oiseaux. Les tailles devront être privilégiées de fin juillet à début mars.
- Les clôtures non-végétales ne doivent pas :
 - contenir plus de 3 matériaux ni plus de 2 teintes différentes pour garantir une meilleure harmonie.
 - Les couleurs de la clôture doivent être harmonisées avec celles de la construction principale.
 - Les coffrets techniques et boîtes aux lettres doivent être intégrées dans la clôture.
 - Sont ainsi proscrits : les plaques bétons, canisses PVC, les imitations grossières de matériaux, les maçonneries en béton ou non enduites, les simili-haies en plastique, les bâches en plastique tendues et les installations brise-vue de toute sorte.
 - Si la clôture prend la forme d'un mur (tel que limité dans le règlement écrit) :
 - Les maçonneries recouvertes d'un enduit ou d'une peinture seront protégées en partie supérieure par une couverture ou un revêtement minéral (pierres, ciment).
 - Les murs en parpaings apparents sont interdits
 - Si la clôture comporte des ferronneries :
 - La teinte de la grille et du ou des portails d'accès viendra de préférence s'accorder avec celle des menuiseries du bâti.
 - Le doublage de cette clôture par un écran végétal est conseillé. En revanche le doublage de cette clôture par tout autre type de claustrat (tissu, bâche tendue, canisse, panneaux bois) est proscrit.



Exemple de passage pour la faune dans les clôtures

Les bonnes dimensions pour la circulation de la petite faune

Source : LPO

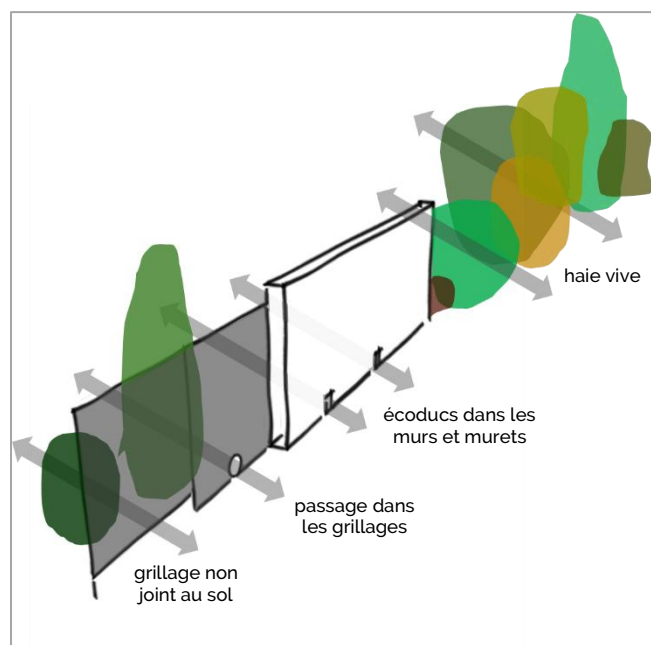
Les amphibiens (grenouilles, crapauds, tritons, salamandres) se contentent de moins de 10 cm.

Les hérissons passent par un trou de 12 ou 13 cm. Les dimensions comprises entre 3 et 12 cm sont dangereux pour les hérissons, car s'ils s'y engagent, et s'ils ne passent pas, ils sont incapables de reculer et se trouvent pris au piège.

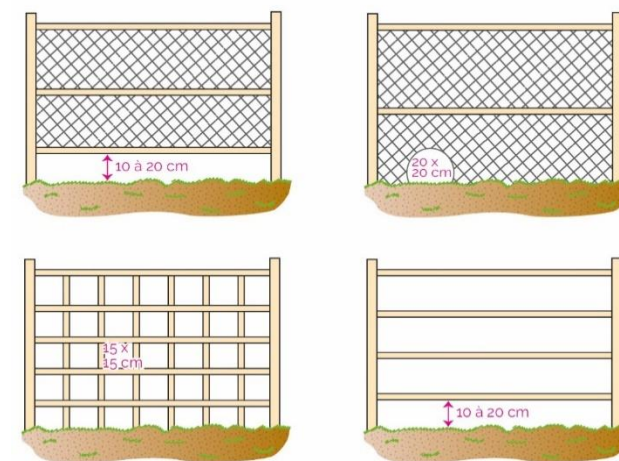
A partir de 15 cm, passeront les renards, les lapins, les blaireaux.

D'un point de vue du rôle écologique des clôtures :

- Les clôtures, où qu'elles soient implantées (dans l'espace urbain ou naturel et agricole), doivent permettre le développement des continuités écologiques entre les espaces publics et privés. Elles doivent permettre le déplacement et le franchissement de la petite faune d'un terrain à l'autre par un travail de la jonction entre le sol et la clôture (passage à microfaune, écoducs, grillage à mailles larges, grillage non joint au sol, haie vive sans grillage, etc.).
- Les grillages à petite mailles doivent être évités. Leur usage doit être envisagé avec un rehaussement à la base afin de ne pas être joint au sol.



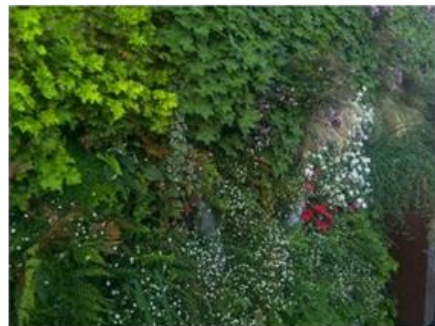
© Latitude



Perméabilité des clôtures pour la petite faune



Illustrations de haies variées



Illustrations de clôtures en mur végétalisé



Illustrations de végétaux palissés en clôture avec plantes grimpantes



Illustrations de clôtures avec plantes grimpantes sur treillis/grillage



Exemples de clôtures à privilégier

♦ **Les franges urbaines : le développement d'une interface de qualité entre les espaces agricoles et naturels et les espaces urbains**

N.B. : Les préconisations devront être mis en œuvre de façon complémentaire aux règles du règlement écrit.

Principe

Ce principe repose sur la création de transitions douces, où les limites entre ville et campagne ne sont pas marquées par des barrières abruptes, mais plutôt par des aménagements favorisant la continuité visuelle et écologique. Les lisières, formées par des espaces tampons tels que des jardins partagés, des haies diversifiées ou des espaces de promenade, permettent de préserver les vues vers les espaces ouverts tout en offrant des bénéfices environnementaux et sociaux.

Ce type d'aménagement s'il est qualitatif a de multiples fonctionnalités :

- écologiques : richesse biodiversité, corridors écologiques ;
- de qualité de vie : distanciation entre les différents usages (activité agricole, habitat, etc.), ombrage, brise-vent, etc. ;
- paysagères : souligne les grandes structures fondatrices d'un paysage, limite l'impact visuel de l'urbanisation, accompagne la compréhension d'un paysage ;
- environnementales : limite la dérive liée au traitement phytosanitaire ;
- de gestion foncière : matérialise une limite claire au développement urbain permettant de préserver le foncier agricole.

Préconisations

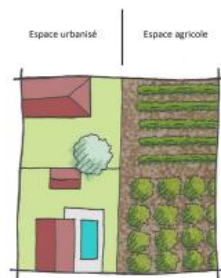
De manière générale, il conviendra sur tous les projets de participer à la création/consolidation des interfaces paysagères et écologiques entre les espaces urbains et agricoles – aussi appelées « franges urbaines » sur les espaces à urbaniser.

Ainsi :

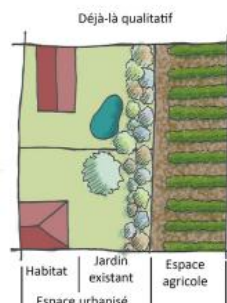
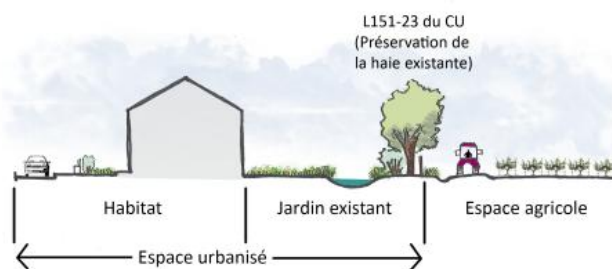
- Dans les espaces déjà urbanisés qui sont situés en interface d'un espace agricole :
 - Si la frange est qualitative (cf. schéma page suivante) du fait des services qu'elle apporte (éloignement du bâti, trame verte, jardins,) : il s'agira alors de la préserver.
 - Si elle est non qualitative (cf. schéma page suivante) : il s'agira alors de l'améliorer en mettant en place les préconisations ci-dessous.

- Quand la frange urbaine est déjà présente mais que par l'aménagement d'un secteur, elle se retrouve à l'intérieur des espaces urbanisés : il conviendra de conserver cet espace végétalisé, et ce même si elle a perdu ses fonctions d'interface avec un espace agricole ou naturel.
- Dans les espaces à urbaniser ou à aménager, comme c'est le cas sur toutes les OAP sectorielles de Meys, il conviendra de créer cette frange urbaine en mettant en place les préconisations ci-dessous.
- Les franges urbaines à améliorer ou à venir auront une largeur d'environ 5 m. Cette largeur se mesure au droit de la zone agricole ou naturelle.
- Les franges urbaines doivent être végétalisées (arbres, arbustes et pleine terre herbacée, haies bocagères).
- Cette frange peut être le support d'un développement d'espaces publics jardinés, de jardins partagés, d'agriculture de proximité, de terrains de sport enherbés, d'aires de jeux, d'espaces de promenade, etc.
- Cette frange sera plantée avec un choix d'essences diversifiées et locales, favorables au développement de la biodiversité : reconstitution de vergers, haies, mails arborés, espaces de prairies, etc.
- Privilégier des clôtures poreuses et végétalisées au contact de la frange : haies arbustives, grimpantes, etc. en utilisant des essences locales et diversifiées (cf. *Le traitement des clôtures*).
- Structurer les projets d'aménagement en ménageant des porosités visuelles et physiques vers les espaces agricoles ou naturels attenants, par l'implantation bâtie, la création de cheminements, de venelles, de trames végétales, le maintien de percées visuelles entre les bâtiments et à travers des jardins.

>> Déjà là non qualitatif

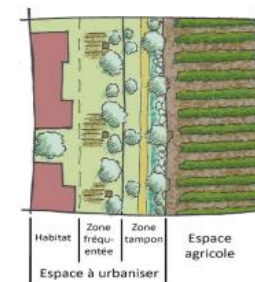
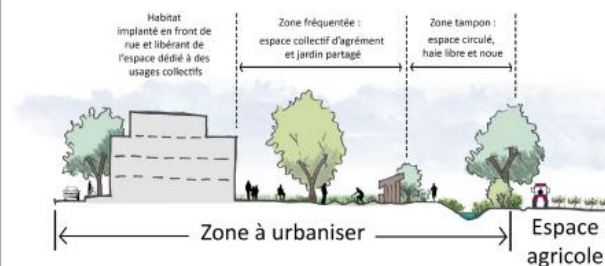
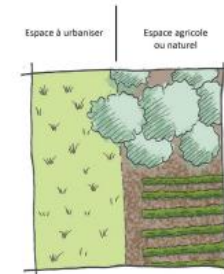


>> Déjà là qualitatif



Traitement des franges urbaines « déjà là ».

>> «A venir»



Traitement des franges urbaines « à venir ».

Source : préfecture de l'Ardèche, CAUE de l'Ardèche, Chambre d'agriculture de l'Ardèche, 2024



OAP thématique n ° 2 : Développer la part du végétal, favoriser la biodiversité

♦ Préserver les réservoirs et corridors de la trame verte et bleue

N.B. : Les préconisations devront être mis en œuvre de façon complémentaire aux règles du règlement écrit.

Principes

La préservation des réservoirs et corridors de la trame verte et bleue est essentiel pour maintenir la biodiversité et garantir la qualité de vie des habitants. Les espaces boisés, les zones humides, et corridors écologiques jouent un rôle majeur comme relais pour la biodiversité. Ils peuvent également avoir des fonctions récréatives essentielles pour le bien-être des habitants.

Préconisations

D'une manière générale ces éléments sont protégés par le règlement du PLU au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Il conviendra en plus de cette protection de :

- Maintenir et renforcer les structures végétales présentes au sein des espaces agricoles pour assurer les déplacements des espèces.
- Concilier le développement d'usages de loisirs et de découverte avec la vocation naturelle des espaces, en assurant le développement d'itinéraires de promenade et autres aménagements de loisirs.
- Concilier les activités agricoles avec la préservation des milieux humides en évitant les opérations de drainage en proximité des zones humides identifiées et par le développement des bandes enherbées.
- Développer les continuités écologiques entre les espaces privés, notamment en favorisant les haies végétales et leur perméabilité à la petite faune (cf. *Traitement des clôtures*)

♦ Compléter et diversifier le réseau végétal

N.B. : Les préconisations devront être mis en œuvre de façon complémentaire aux règles du règlement écrit.

Principes

Dans un contexte rural comme celui de Meys où la végétation est déjà bien présente, l'objectif de compléter et de diversifier le réseau végétal consiste à renforcer les continuités écologiques tout en intégrant davantage de végétation dans les espaces urbains qu'ils soient publics et privés. Ce principe vise à enrichir le maillage végétal existant en introduisant des essences locales variées, adaptées au climat et au paysage.

Préconisations

D'une manière générale tous les projets sur la commune de Meys – quel que soit leur ampleur – concourront à améliorer et développer la part du végétal sur la commune. Ainsi :

- Les projets viseront, autant que possible, à préserver les structures végétales existantes.
- Dans les secteurs faisant l'objet d'une OAP sectorielle, les espaces identifiés comme espaces verts, paysagé ou végétalisés sur les schémas d'aménagement devront obligatoirement faire l'objet d'une végétalisation de pleine terre. Chaque site devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux, jardins partagés...). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager et ne pas constituer des délaisés.
- Veiller à la cohérence des espaces végétalisés au sein des projets, en évitant le morcellement des espaces plantés et en privilégiant les continuités de végétation avec les parcelles voisines ou les espaces publics.
- Les ouvrages et aménagements suivants réalisés sur la commune devront être végétalisés :
 - ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux
 - espaces communs comme les accès des constructions, les aires collectives d'agrément, aires de jeux.
 - espaces de stationnement en extérieur, dans les conditions fixées par le règlement écrit du PLU.
 - voirie nouvelle avec des arbres plantés en alignements. Ces alignements pourront être intégrés à des ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux

Point législatif

Les articles L. 350-3 et R. 350-20 à R. 350-31 du code de l'environnement protègent toutes les allées et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique.

Elle s'appuie sur une interdiction d'abattre et de porter atteinte à l'arbre, de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou plusieurs arbres de cette allée ou alignement d'arbres.

Seule une autorisation préfectorale dûment justifiée peut faire autoriser des travaux ou modifications sur ces arbres. Mais cela suppose de prévoir des mesures de compensation des atteintes portées aux allées et aux alignements d'arbres concernés.



- Valoriser les espaces publics et leurs fonctions écologiques par des aménagements et une gestion favorable à la biodiversité (gestion différenciée, éclairage maîtrisé...).
- Développer des liaisons piétonnes au droit des espaces verts et des continuités de nature par l'aménagement d'itinéraires piétons afin d'organiser progressivement un maillage structurant des déplacements doux dissociés de la circulation automobile et permettant de traverser l'espace urbain au contact de la nature.
- Réaliser des bandes végétalisées le long des constructions afin accentuer l'ambiance végétale perceptible depuis la rue (cf. *Prendre en compte le confort thermique estival et hivernal dans la conception*)



Exemples de végétalisation d'espaces publics

♦ Intégrer la trame noire, limiter la pollution lumineuse

N.B. : Les préconisations devront être mis en œuvre de façon complémentaire aux règles du règlement écrit.

Principes

Dans le cadre des projets d'aménagement, une réflexion sera engagée pour réduire la pollution lumineuse, afin de protéger les espèces nocturnes.

La diminution de l'éclairage urbain contribuera au développement de la trame noire, à la réduction des consommations d'énergie inutiles et à l'amélioration du confort nocturne indispensable aux espèces.

On devra se conformer à la gestion de l'éclairage prévue par la commune.

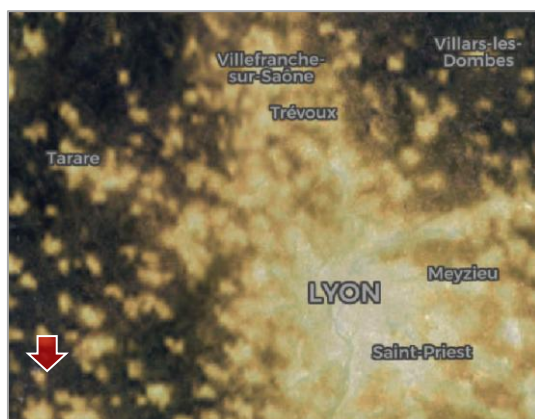


Image aérienne de nuit

Source : NightEarth, NASA, 2012



Source : DarkSkyLab



Orientation du flux lumineux selon l'arrêté 2018

Préconisations

N.B. : Les préconisations ci-dessous reprennent les prescriptions de l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses

Les dispositions suivantes seront respectées :

- Ne plus éclairer vers le ciel : installer des éclairages orientés vers le sol et dotés de dispositifs anti-éblouissement pour éviter la dispersion inutile de la lumière dans l'atmosphère.
- Privilégier les éclairages LED à basse consommation et à faible émission de lumière bleue, afin de minimiser les impacts sur les cycles biologiques des espèces nocturnes. Pour limiter les impacts de la proportion de la lumière bleue dans les spectres de lumière artificielle, la température de couleur des installations d'éclairage extérieur a donc été limitée par l'arrêté à 3000 K. Les couleurs chaudes et orangées, entre 1700 et 2200K, ont des impacts moindres sur la biodiversité que les couleurs plus froides et plus bleutées
- Mettre en place des plages horaires pour éteindre l'éclairage public dans les zones peu fréquentées pendant la nuit
- Limiter l'éclairage au nécessaire en adaptant l'intensité de l'éclairage public aux besoins réels, en particulier la luminosité en dehors des heures de forte fréquentation ou en utilisant des capteurs de mouvement pour limiter les périodes d'éclairage.
- Limiter la lumière intrusive : l'arrêté ne fixe pas de limite d'éclairement vers les logements d'habitation. Toutefois, il est inscrit une règle générale de ne pas émettre de lumière intrusive excessive vers les logements quelle que soit la source de cette lumière

OAP thématique n° 3 : Intégrer une gestion locale et durable de l'eau

◆ Gérer les eaux pluviales localement et en surface à ciel ouvert

N.B. : Les préconisations devront être mis en œuvre de façon complémentaire aux règles du règlement écrit.



Noue paysagère



Principe de l'arbre de pluie.

© OFB, Agence de l'Eau.

Principes

L'intégration de la gestion des eaux pluviales localement et en surface à ciel ouvert dans un projet d'aménagement vise à minimiser l'impact des fortes pluies sur les réseaux d'assainissement tout en favorisant une gestion écologique des ressources en eau.

Ce principe consiste à créer des dispositifs permettant de capter, infiltrer, et évacuer les eaux pluviales directement sur le site. Cela peut inclure des noues paysagères, des bassins de rétention paysagers, des fossés ou des tranchées naturelles drainantes, qui non seulement régulent les débits d'eau, mais participent également à l'enrichissement de la biodiversité locale et à l'infiltration dans les sols.

Ce type de gestion intégrée et durable permet de limiter les risques d'inondation et de surcharge des réseaux tout en apportant une plus-value paysagère et environnementale à l'aménagement.

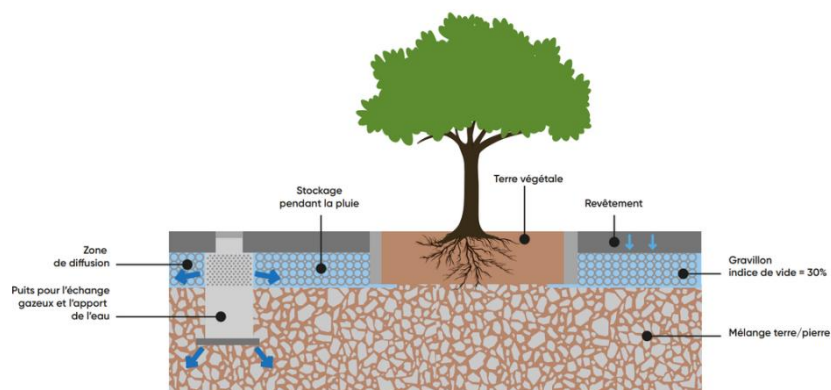
Préconisations

Le principe de base de l'aménagement sera d'infiltrer l'eau au plus près d'où elle est tombée. Ainsi :

- Lors d'un aménagement d'ensemble ou dans un des secteurs d'OAP sectorielle, les aménagements seront réalisés prioritairement par l'aménagement d'ouvrages collectifs (bassins d'infiltration ou de rétention, noues), et en complément à l'échelle de la parcelle et de la construction.
- Pour la gestion des pluies courantes, les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont :
 - les noues et les fossés végétalisés : système de gestion des eaux pluviales peu profond, végétalisé ou enherbé, conçu pour collecter, stocker et infiltrer les eaux pluviales de manière naturelle, tout en limitant les débits et en favorisant la biodiversité.
 - les tranchées de Stockholm ou « arbres de pluie » : système de gestion des eaux pluviales qui combine des tranchées drainantes et des fosses de plantation pour favoriser l'infiltration de l'eau tout en permettant la croissance des arbres.



Tranchée de Stockholm



Principe de la tranchée de Stockholm. Source : Toulouse métropole

- Les jardins de pluie : massifs ouverts couplant des fonctions de gestion des eaux pluviales et d'aménagement paysager. Ce type d'ouvrage peut aussi s'adapter à l'échelle d'une maison d'habitation individuelle.



Jardins de pluie en eau



Jardins de pluie en période sans eau

- Les échelles d'eau : elles permettent la récupération des eaux pluviales, leur stockage et leur infiltration dans une combinaison linéaire de modules à parois clipsables. Ce dispositif a une emprise foncière limitée et s'intègre parfaitement aux parcelles concentrées et urbanisées, et s'implante principalement le long des parcelles. Les échelles d'eau sont plurifonctionnelles car elles allient gestion des eaux pluviales et support de plantations.



Echelles d'eau plantée et avant plantation



Bassin d'infiltration végétalisé



Bassin de rétention végétalisé avec accès limité



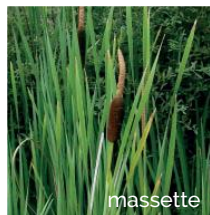
eupatoire



iris d'eau



jonc



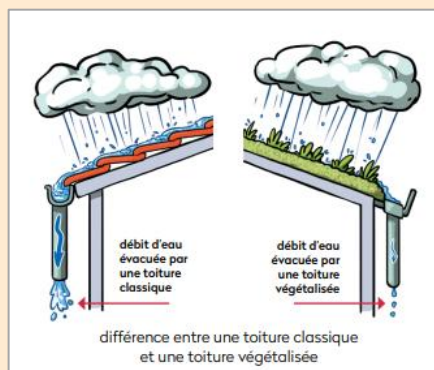
massette

Espèces adaptées aux noues

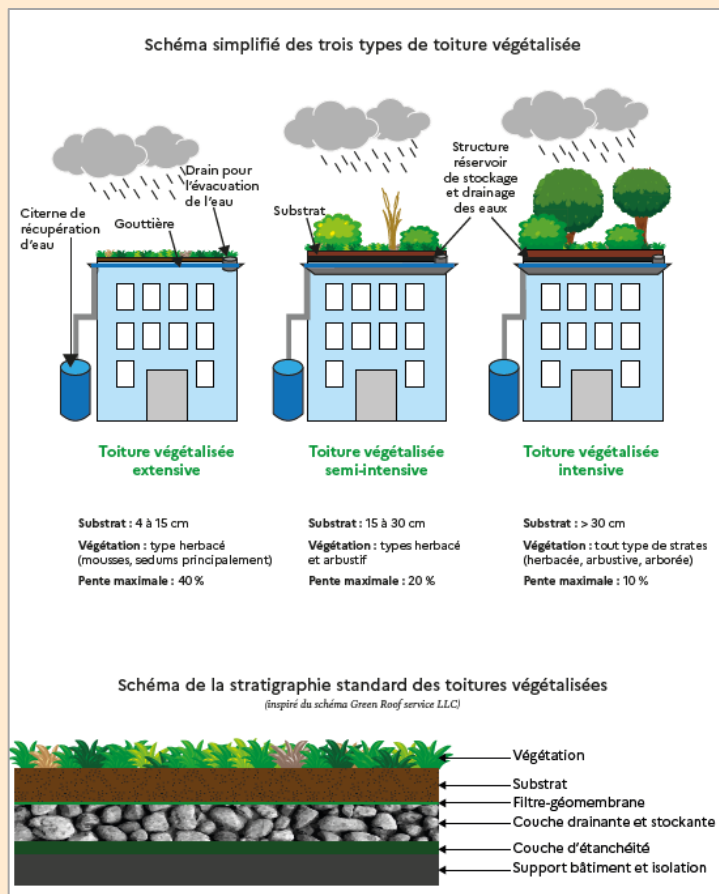
- **Pour la gestion des pluies moyennes à fortes**, des bassins de rétention ou d'infiltration pourront être aménagés : espaces creusés permettant de stocker temporairement l'eau de pluie et de l'infiltrer dans le sol.
- Même si le principe est d'infiltrer l'eau au plus proche d'où elle est tombée, il peut arriver d'avoir besoin d'acheminer et dévier l'eau. Dans ce cas, les techniques suivantes seront préférées aux tuyaux enterrés, nécessitant terrassement et matériaux plus chers :
 - Rigoles végétalisées : petites tranchées peu profondes, souvent enherbées, permettant de canaliser l'eau de manière naturelle tout en favorisant l'infiltration.
 - Pentes naturelles : utiliser les pentes du terrain pour guider l'écoulement de l'eau vers des dispositifs de rétention ou d'infiltration.
- Les débordements des ouvrages à la suite d'un événement pluvieux important, seront conçus pour acheminer et stocker provisoirement l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).
- Des toitures végétalisées pourront être mises en place.
- La végétation des ouvrages d'infiltration des eaux pluviales se fera avec des espèces adaptées au contexte (exemple : plantes hydrophiles dans le creux des noues)
- Lors d'une opération d'aménagement de voirie nouvelle, les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements. Ils pourront être plantés dans des tranchées de Stockholm ou dans des bandes paysagères végétalisées de pleine terre pouvant intégrer des noues, ou tout autre dispositif de rétention cités ci-dessus qui serait adapté au volume d'eau à infiltrer.

Les toitures végétalisées

Les toitures végétalisées sont des aménagements composés de végétaux, de leur substrat, de couches de drainage et d'étanchéité, sur la surface plane ou légèrement inclinée d'un toit. On en distingue trois types en fonction de l'épaisseur de substrat et du type de végétation : les toitures extensives, semi-intensives et intensives.



Source : guide technique de la gestion intégrée des eaux pluviales, Loire Forez Agglo.



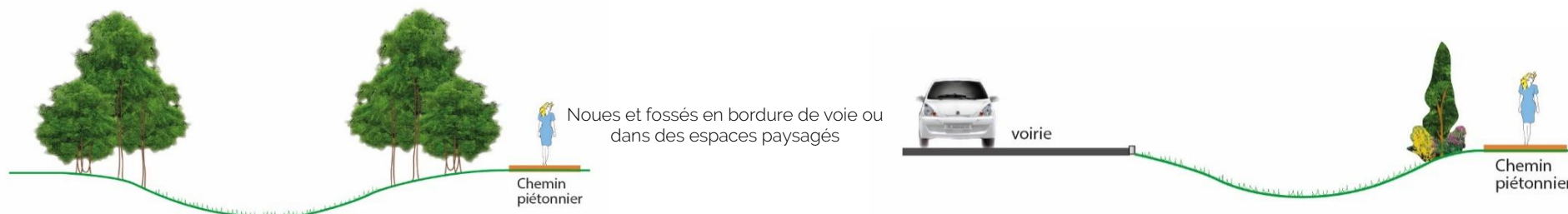
Source : Guide gestion intégrée de l'eau en milieu urbain, Cerema, 2023



Toiture végétalisée extensive

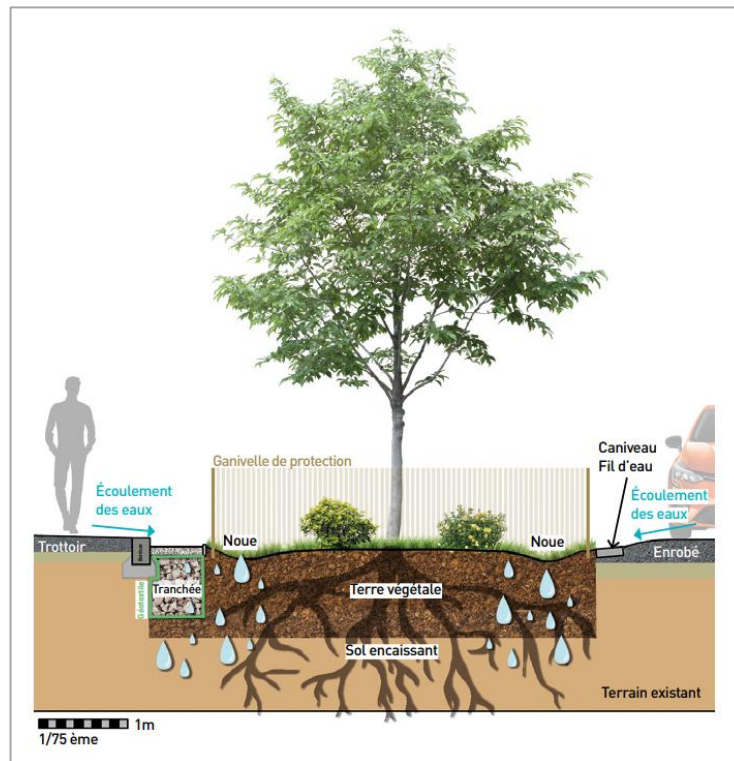


Toiture végétalisée semi-intensive





Exemples de noues paysagères



Coupe de principe général de l'arbre de pluie. Source : Livret technique « Les arbres de pluie », métropole de Lyon



Exemples de bassins d'infiltration/rétention



Chemin piéton et place de stationnement perméables aux eaux pluviales



Chemin piéton en stabilisé, perméable aux eaux pluviales



Illustration d'imperméabilisation par de l'enrobé à ne pas reproduire

♦ Limiter l'imperméabilisation des sols

N.B. : Les préconisations devront être mis en œuvre de façon complémentaire aux règles du règlement écrit.

Principes

Dans le cadre d'un aménagement durable à Meys, limiter l'imperméabilisation des sols est un enjeu central pour préserver la qualité de l'espace urbain et garantir une gestion efficace des eaux pluviales.

Ce principe consiste à réduire au maximum les surfaces imperméables, telles que les routes et aire de stationnement en enrobé, afin de favoriser l'infiltration naturelle des eaux dans le sol. Dans un village rural comme Meys, ce type d'approche permet de maintenir un équilibre entre le développement urbain et la préservation des milieux naturels, tout en renforçant la résilience du territoire face aux changements climatiques (inondations, ruissellement, etc.).

Préconisations

D'une manière générale, pour tout projet, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols et de privilégier leur désimperméabilisation, chaque fois que cela sera compatible avec l'usage du terrain.

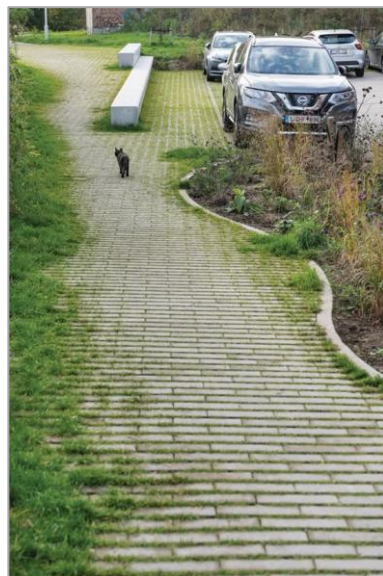
Cette orientation s'applique également aux projets de requalification de voirie, qui devront intégrer une réflexion sur la gestion des eaux pluviales.

Ainsi :

- Les espaces de pleine terre où l'eau peut s'infiltrer doivent être privilégiés.
- Lorsque l'imperméabilisation est nécessaire en raison de la nature du projet, le choix du revêtement sera adapté en fonction des usages prévus (piéton, vélo, automobile), en tenant compte de la fréquence et de l'intensité de ces usages.
- Les matériaux de sols seront systématiquement choisis en prenant en compte leur porosité et perméabilité.



Espaces publics perméables



Cheminements perméables



Stationnements perméables

OAP thématique n° 4 : Favoriser des mobilités plus durables

Développer les modes doux sur le territoire

N.B. : Les préconisations devront être mis en œuvre de façon complémentaire aux règles du règlement écrit.

Principes

Dans un contexte d'aménagement rural comme celui de Meys, développer les modes doux consiste à encourager les déplacements à pied, à vélo ou tout autre mode de transport non motorisé, afin de favoriser une mobilité durable et respectueuse de l'environnement.

Ce principe vise à réduire la dépendance à la voiture tout en améliorant la qualité de vie des habitants.

Préconisations

De manière générale, il s'agit que toutes les opérations d'aménagement puissent favoriser la création d'un réseau continu, sécurisé et accessible de cheminements doux. Ce réseau doit permettre de relier les différentes entités de la commune de Meys.

Ainsi :

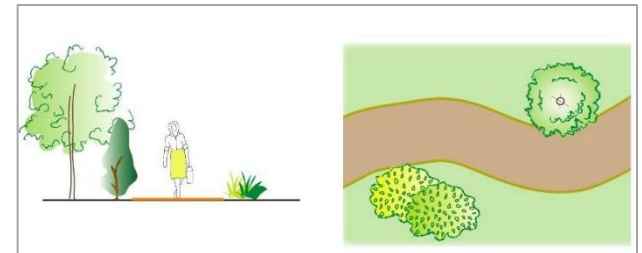
- Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- En fonction des pentes, des circulations réservées aux modes doux seront aménagées de façon à créer des parcours continus. Les tracés de ces itinéraires seront définis de manière à faciliter les accès modes doux les plus directs possibles vers les centralités.
- Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle (sauf impossibilité technique sur une longueur maximale de 5m) et seront intégrés dans un espace végétalisé. Un profil du type de celui présenté ci-dessous pourra être mis en œuvre.



Cheminement végétalisé pour les modes doux



Cheminement pour modes doux séparé de la voirie par une noue paysagère



Chemin intégré dans un espace végétalisé



Exemples d'aménagements pour le traitement des voiries du centre bourg

- L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.
- La continuité des circulations des piétons et des personnes à mobilité réduite devra être garantie depuis les entrées principales des constructions projetées jusqu'à l'espace public.
- L'implantation d'équipements facilitant la pratique des modes doux devra être réalisée le long de ces cheminements. C'est notamment le cas en termes de stationnement sécurisé pour les vélos (cf. *Vers un stationnement qualitatif pour tous les modes*).
- Les voies de circulation automobiles internes aux opérations devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux mobilités douces. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.
- Certaines voies de Meys, bien que structurantes à l'échelle régionale ne sont pas adaptées aux déplacements doux dans des espaces où sont présents des flux de modes doux : comme le long de la D71 dans le centre-bourg. Les aménagements qui se feront le long de ces voies devront être conçus de manière à éviter tout effet de coupure, en intégrant des dispositifs sécurisés et continus pour les modes doux (passages et chemins pour les piétons, bandes cyclables, zone de vitesse limitée, etc.).
- Dans le cas où la réservation de voies spécifiques pour les différents modes n'est techniquement impossible ou écartée (par exemple pour éviter des profils de voies trop larges et donc consommateurs d'espace), la réglementation de la voie en termes de vitesse autorisée et son traitement devront permettre une cohabitation et une circulation apaisées entre les différents modes (zone de rencontre, zone 30, etc.).
- Tout aménagement sur le réseau de voies secondaires devra ainsi permettre une circulation partagée et apaisée (notamment dans le centre-village) et favorable à la pratique des modes doux.

Les venelles du centre-bourg seront à mettre en valeur par un traitement du sol qualitatif (pieds de mur plantés, caniveau pierre...)



Cheminement piétons en milieu naturel (Norrent-Fontes (62)). Source : CAUE



Aménagement des berges de l'Yzeron (Oullins (69)). Source : CAUE



Cheminement dans une opération récente de centre-village (Meys (69)).



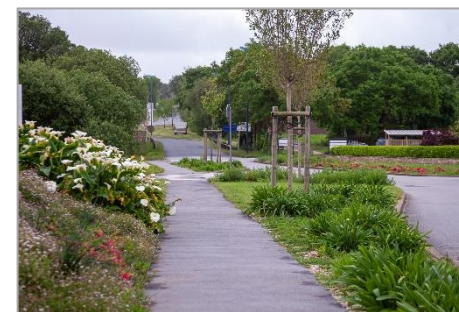
Traitement des cheminements doux et mise en sécurité des piétons dans un milieu contraint (fossé en eau) par un cheminement en platelage bois (Saint-Folquin (62)). Source : CAUE



Prise en compte des cheminement piétons dans un réaménagement de bourg (Doudeauville (62)). Source : CAUE



Cheminement piétons dans une opération d'habitat intermédiaire (Châteauneuf-le-Rouge (13)). Source : CAUE



Cheminements végétalisés (Bourg-Blanc (29)). Source : CAUE



Ombrières photovoltaïques accompagnées de végétalisation

Point réglementaire

Pour les parkings existants :

L'article 40 de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables rend obligatoire l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs existants au 1er juillet 2023, de plus de 1 500 m², sur au moins 50 % de la superficie des parcs et avant juillet 2028.

Présence d'arbres sur la moitié de la surface du parking : si plus de 50% de la surface du parking est couvert d'arbres, l'installation d'ombrières n'est plus obligatoire.

Pour les créations de parking :

La loi climat et résilience, de son côté, impose aux nouveaux parkings de plus de 500 m² de s'équiper de panneaux solaires sur 50% de la surface ou de procéder à une végétalisation de l'espace.

Vers un stationnement qualitatif pour tous les modes

N.B. : Les préconisations devront être mis en œuvre de façon complémentaire aux règles du règlement écrit.

Principes

Dans le cadre d'un aménagement durable et inclusif à Meys, il est nécessaire de développer un stationnement qualitatif pour tous les modes de transport. Cela consiste à adapter les infrastructures de stationnement aux besoins diversifiés des usagers tout en optimisant l'occupation de l'espace public.

Ce principe vise à intégrer des solutions adaptées non seulement pour les voitures, mais aussi pour les vélos, les deux-roues motorisées, et les véhicules électriques, en tenant compte des nouvelles pratiques de mobilité telles que le covoiturage.

Préconisations

La préconisation générale qui oriente toutes les autres dans le domaine du stationnement est la suivante : **concevoir des espaces de stationnement multi-usages (voitures, vélos, deux-roues, véhicules électriques), sécurisés et intégrés au paysage et en limitant l'entreprise au sol.**

Ainsi :

- Il s'agira de mettre en place une offre de stationnement à proximité des pôles générateurs de déplacements (équipements, commerces, etc.). Cette offre de stationnement devra être visible (signalétique) et facilement accessible.
- Adapter l'offre de stationnement aux besoins réels afin de limiter la consommation foncière.
- Sur toute la commune, tout aménagement ou réfection d'espace de stationnement devra participer à la qualité paysagère du secteur, notamment en favorisant des plantations d'arbres et des haies pour réduire l'impact visuel et environnemental, tout en offrant des zones ombragées. (cf. règlement écrit & OAP *Compléter et diversifier le réseau végétal*).
- La mise en place d'ombrières photovoltaïques sur des parkings existants devra être accompagnée d'une végétalisation adaptée, notamment sur les abords, en privilégiant une strate végétale basse et arbustive, qui n'interférera pas avec la production d'énergie. Les espaces les plus éloignés des ombrières devront faire l'objet d'une plantation d'arbres.
- L'aspect qualitatif des aménagements doit être particulièrement pris en compte (verdissement, perméabilité des sols, qualité des matériaux, intégration de la signalétique...)



Point réglementaire

L'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments fixe la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinées au stationnement sécurisé des vélos, en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment, selon l'article R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation.



Stationnements vélo de type arceaux sur une surface perméable aux eaux pluviales



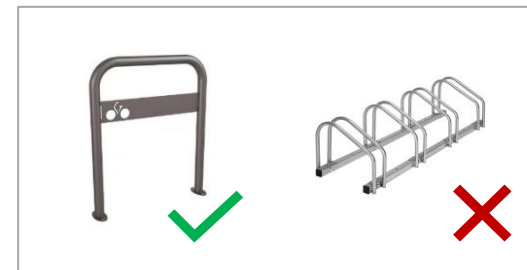
Végétalisation arborée d'un parking

- Les revêtements suivants et illustrés dans les exemples de traitement préconisés sur les pages suivantes devront être privilégiés :

- matériaux perméables
- revêtements modulaires ou coulés avec forte présence de végétation ou de revêtements minéraux perméables

Concernant le stationnement des vélos dans les bâtiments (d'après l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments) :

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol, facilement accessible depuis la voie publique ou depuis une des entrées principales des bâtiments desservis. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
- Chaque emplacement de stationnement des vélos induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement.
- l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possède les caractéristiques minimales fixées par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.
- Les emplacements seront équipés d'un mobilier adapté permettant de stabiliser le vélo par appui ou maintien du cadre, ainsi que de l'attacher à un point fixe solide du bâti. A ce titre les arceaux de type U inversé d'une hauteur d'environ 80 cm sont à privilégier. Au contraire, les arceaux de type pince-roues sont interdits.



Arceaux inversés à privilégier et pinces roues à bannir des aménagements

- Développer les aires de stationnement dédiées au covoiturage, notamment aux abords des axes de circulation majeures.
- Inclure si possible des bornes de recharge pour véhicules électriques dans les nouveaux aménagements et dans les stationnements existants



Dalles « en points » béton



Béton coulé végétalisé en place



Enrobé perméable végétal



Pierre à joints perméables

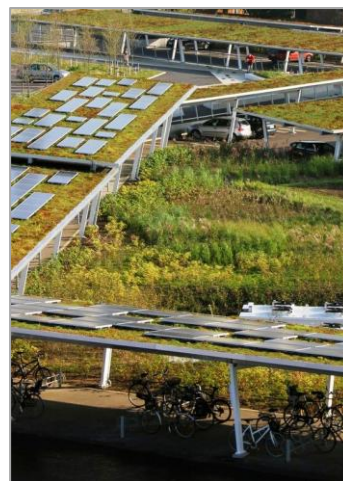


Dalles alvéolaires engazonnées



Dalles alvéolaires mousses

Exemples de revêtements à privilégier pour les aires de stationnement



Parking végétalisé, incluant une solution de stationnement pour les vélos et des ombrières photovoltaïques



Le parc de stationnement du vallon à Pérourges (01) est un exemple de parking (17 000 m² et 630 ml de voirie) entièrement perméable, proposant une organisation raisonnée des circulations, des stationnements et des eaux pluviales ; ainsi qu'une prise en compte de son intégration paysagère. Source : CAUE de l'Ain



Typologies de densification

OAP thématique n° 5 : Densification du centre-bourg et des zones déjà urbanisées

Cette OAP thématique constitue la traduction réglementaire de l'étude « *Formalisation de l'OAP thématique de densification du centre-bourg de Meys* » réalisée par l'Atelier de Montrottier en 2025.

L'ensemble des visuels de cette OAP thématiques sont issus de cette étude.

Cette étude, annexée au présent cahier des OAP, a une valeur informative : elle présente notamment des faisabilités urbaines et architecturales permettant de montrer, sur des secteurs ciblés du centre-bourg, comment les principes de densification peuvent être appliqués de manière opérationnelle.

Les principes inscrits dans la présente OAP thématique ont quant à eux, valeur d'orientations et constituent des recommandations à respecter dans le cadre des projets de construction et d'aménagement.

Préambule

La présente OAP thématique a pour objectif d'encadrer et d'accompagner les projets de densification dans les secteurs déjà urbanisés de Meys, en cohérence avec les orientations du PADD et les objectifs de sobriété foncière issus de la loi Climat et Résilience.

Chaque projet d'aménagement ou de construction situé dans la partie actuellement urbanisée de la commune devra être examiné au regard de la typologie de densification à laquelle il se rattache.

La carte ci-contre a une valeur indicative : elle illustre les secteurs potentiels de densification et les rattache à une typologie dominante. Toutefois, tout projet pourra relever d'une autre typologie de densification si cela apparaît plus pertinent au regard du site et de ses caractéristiques.

Pour chacune de ces typologies, les principes d'urbanisation et de conception sont énoncés ci-après. Ils constituent des orientations destinées à guider les porteurs de projets, les habitants et les instructeurs, afin de garantir la qualité urbaine, architecturale et paysagère des opérations de densification.



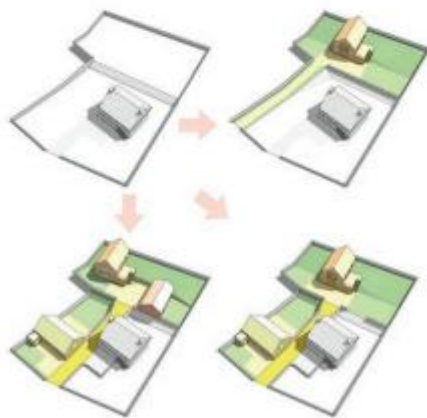
Référence d'une opération de densification en front de rue en centre-bourg à Saint-Gerges-de-Montaigu (85)
Quartier de la Grande Fosse - PA-DW

Densification en front de rue

N.B. : Les préconisations devront être mis en œuvre de façon complémentaire aux règles du règlement écrit.

Pour ce type de densification, les recommandations suivantes doivent guider la conception et l'insertion des projets, afin d'assurer leur cohérence avec le tissu urbain, le paysage et l'architecture existants :

- Implantation parallèle à la voirie, en continuité du tissu bâti existant.
- Alignement à la rue ou léger retrait selon le contexte (centre-bourg : à l'alignement ; zone pavillonnaire : retrait possible).
- S'aligner sur les façades des constructions voisines lorsque cela est possible.
- Préserver les accès existants, éviter la création de nouveaux accès destructeurs de haies ou d'arbres.
- Maintenir ou reconstituer des clôtures végétales (haies mixtes), murets bas autorisés en limite d'espace public, éviter l'implantation du murs hauts ou de grillages. Privilégier la création de muret bas.
- Volumétrie simple et intégrée : faitage parallèle ou perpendiculaire au contexte (voiries et bâtis), toiture à deux pans de préférence.
- Stationnement intégré au volume du bâti
- Pas de création de voirie interne ; accès depuis la rue uniquement.
- Concevoir les projets comme évolutifs : possibilité de densification future si la parcelle le permet.
- Typologies : maisons individuelles groupées, logements intermédiaires.



Référence schématique d'une opération de densification en fond de jardin

Densification en fond de jardin

N.B. : Les préconisations devront être mis en œuvre de façon complémentaire aux règles du règlement écrit.

Pour ce type de densification, les recommandations suivantes doivent guider la conception et l'insertion des projets, afin d'assurer leur cohérence avec le tissu urbain, le paysage et l'architecture existants :

- Privilégier les accès existants ; éviter l'arrachage de haies ou d'arbres.
- Favoriser les accès partagés ou mutualisés entre logements sur une même parcelle.
- Utiliser des matériaux perméables pour les accès (pas de voirie imperméable).
- Limiter la création de voirie interne ; accès depuis la rue uniquement.
- Clôtures végétales (haies vives ou mixtes) en limite de rue ; murets bas possibles selon le contexte.
- Volumétrie simple et intégrée : faitage parallèle ou perpendiculaire au contexte (voiries et bâtis), toiture à deux pans de préférence.
- Toitures simples, adaptées au gabarit local (deux pans en général).
- Garages ou abris voiture intégrés au volume principal ou en second plan.
- Prévoir la possibilité d'une densification future si la configuration le permet.
- Typologie privilégiée : maison individuelle compacte

Densification des parcelles non urbanisées (les dents creuses)

N.B. : Les préconisations devront être mis en œuvre de façon complémentaire aux règles du règlement écrit.

Pour ce type de densification, les recommandations suivantes doivent guider la conception et l'insertion des projets, afin d'assurer leur cohérence avec le tissu urbain, le paysage et l'architecture existants :

- Privilégier les accès existants ou les points d'entrée naturels de la parcelle.
- Éviter l'arrachage de haies, d'arbres ou la destruction de structures végétales en place.
- Utiliser des revêtements perméables pour les accès (pas de voirie imperméable).
- Proscrire la création de voirie interne ; privilégier une desserte simple depuis la voirie publique.
- Clôtures en haies vives ou mixtes ; murets bas possibles en limite de l'espace public, selon le contexte local.
- Volumétrie simple et intégrée : faitage parallèle ou perpendiculaire au contexte (voiries et bâtis), toiture à deux pans de préférence.
- S'adapter à la pente naturelle du terrain : pas de terrassement excessif ni de plateformes artificielles.
- Stationnement intégré dans le volume de l'habitation ou discrètement en second plan.
- Prévoir une implantation évolutive permettant une densification ultérieure si la parcelle le permet.
- Typologies de maisons individuelles ou intermédiaires (logements accolés ou en bande).



Référence d'une opération de densification par changement de destination d'une grange abandonnée en centre-bourg en maison individuelle à Mesnois (39)

Densification par changement de destination

N.B. : Les préconisations devront être mis en œuvre de façon complémentaire aux règles du règlement écrit.

Pour ce type de densification, les recommandations suivantes doivent guider la conception et l'insertion des projets, afin d'assurer leur cohérence avec le tissu urbain, le paysage et l'architecture existants :

- Privilégier les accès existants sans destruction de haies ou de végétation.
- Pas de création de voirie d'accès imperméable ; favoriser les matériaux perméables.
- Pas de voirie interne ; maintien de l'accès depuis la voie publique.
- Clôtures composées de haies mixtes, éventuellement complétées par des murets en limite d'espace public.
- Volumétrie simple et intégrée : faitage parallèle ou perpendiculaire au contexte (voiries et bâtis), toiture à deux pans de préférence.
- S'adapter à la pente naturelle du terrain, sans grands terrassements.
- Respecter l'architecture existante en termes de volumes, matériaux et ouvertures.
- Abri voiture ou garage intégré dans le volume principal du bâtiment ou en position discrète.
- Prévoir la possibilité d'une densification future lorsque la configuration de la parcelle le permet.
- Typologie privilégiée : habitat individuel ou centre-bourg en maison individuelle à intermédiaire



Référence d'une opération de densification par reconfiguration d'un bâtiment en centre bourg en plusieurs logements à La Monerie Le Montel

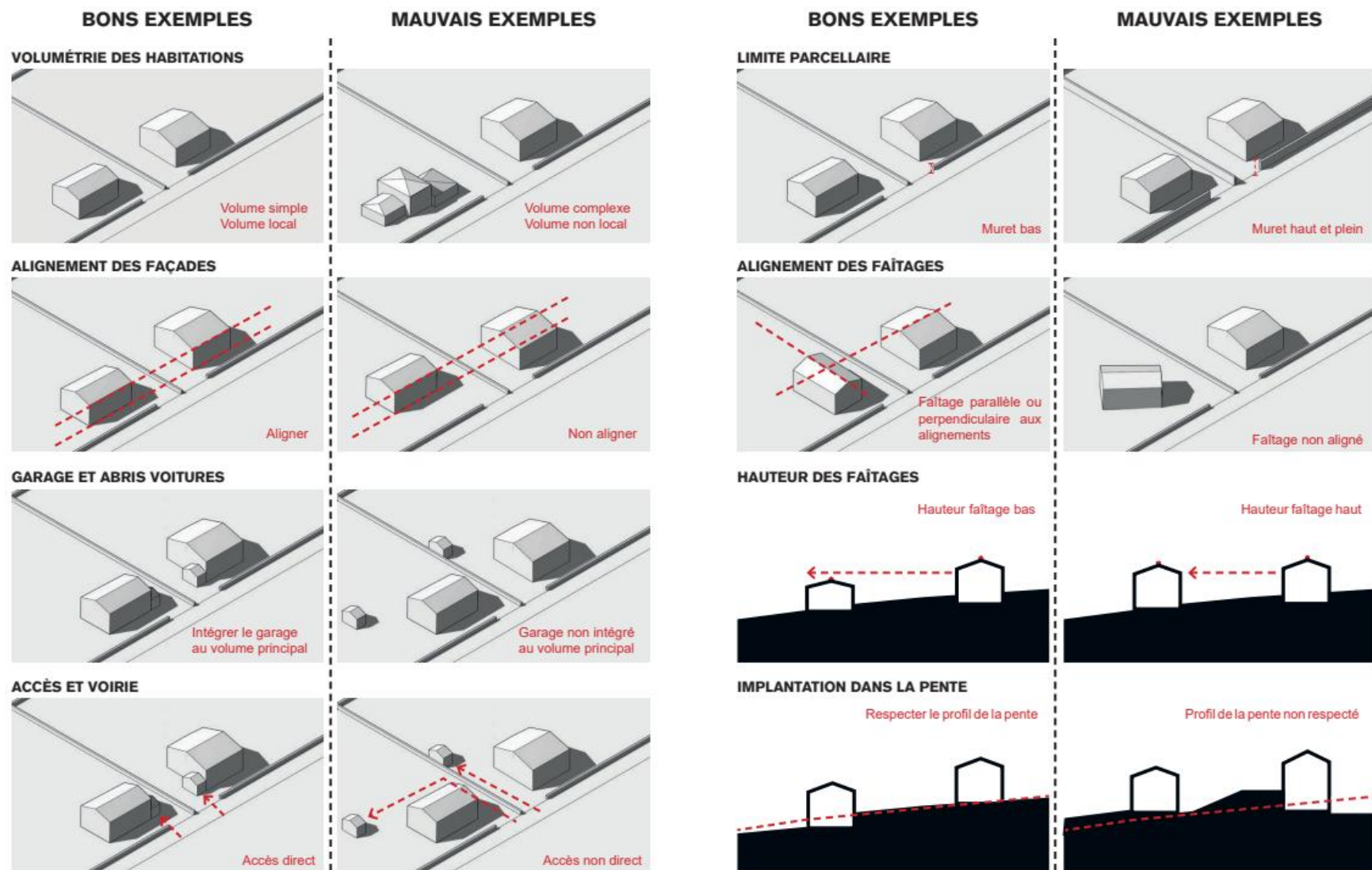
Immeuble Thérias - Atelier du Rouget et Atelier de Montrotier

Densification par reconfiguration/extension

N.B. : Les préconisations devront être mis en œuvre de façon complémentaire aux règles du règlement écrit.

Pour ce type de densification, les recommandations suivantes doivent guider la conception et l'insertion des projets, afin d'assurer leur cohérence avec le tissu urbain, le paysage et l'architecture existants :

- Privilégier les accès existants ; éviter l'arrachage de haies, de murets anciens ou d'arbres.
- Aucun aménagement de voirie interne ou d'accès imperméable ; privilégier les matériaux perméables.
- Préserver les murets existants en limite de propriété, notamment ceux qui participent au caractère du bourg. Clôtures végétales (haies vives ou mixtes) en complément des éléments bâtis traditionnels.
- Respecter l'architecture du bâti existant dans ses proportions, matériaux, ouvertures et détails.
- Volumétrie simple et intégrée : faitage parallèle ou perpendiculaire au contexte (voiries et bâtis), toiture à deux pans de préférence.
- Intégrer les garages ou abris voiture dans le volume bâti ou en second plan.
- Respecter l'architecture existante en termes de volumes, matériaux et ouvertures.
- Ne pas créer de voirie interne ; privilégier un accès piéton ou un partage de l'accès existant.
- Penser l'intervention de manière évolutive, permettant une densification future si la configuration le permet.
- Création d'espaces extérieurs si inexistant
- Typologies privilégiées : habitat intermédiaire, individuel ou collectif



Grands principes urbains à respecter pour toutes les typologies de densification.

ANNEXES

Les annexes sont présentées uniquement à valeur informative

Annexe 1 : Étude « Formalisation de l'OAP thématique de densification du centre-bourg de Meys », Atelier de Montrottier, 2025

FORMALISATION DE L'OAP THÉMATIQUE DE DENSIFICATION DU CENTRE-BOURG DE MEYS



RAPPEL DU CADRE DE L'ÉTUDE

LA LOI ZAN ET SES APPLICATIONS

Depuis l'adoption de la loi Climat et Résilience en août 2021, le cadre législatif de l'aménagement du territoire a profondément évolué sous l'impulsion de l'objectif national de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. Cette ambition implique une réduction drastique de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et place la sobriété foncière au cœur des politiques d'urbanisme. Concrètement, la loi impose une réduction de moitié de l'artificialisation entre 2021 et 2031, par rapport à la décennie précédente, avant d'atteindre un solde nul à l'horizon 2050.

Dans ce contexte, les collectivités sont appelées à repenser leur stratégie d'urbanisation, notamment en redonnant de la valeur aux espaces déjà urbanisés, à travers des démarches de densification douce, de renouvellement urbain et de recyclage foncier. Pour les communes rurales et les villages, la mise en œuvre de la loi ZAN représente à la fois un défi et une opportunité : défi, car les marges de développement paraissent fortement contraintes ; opportunité, car elle invite à concevoir une urbanisation plus qualitative, intégrée et cohérente avec l'identité territoriale.

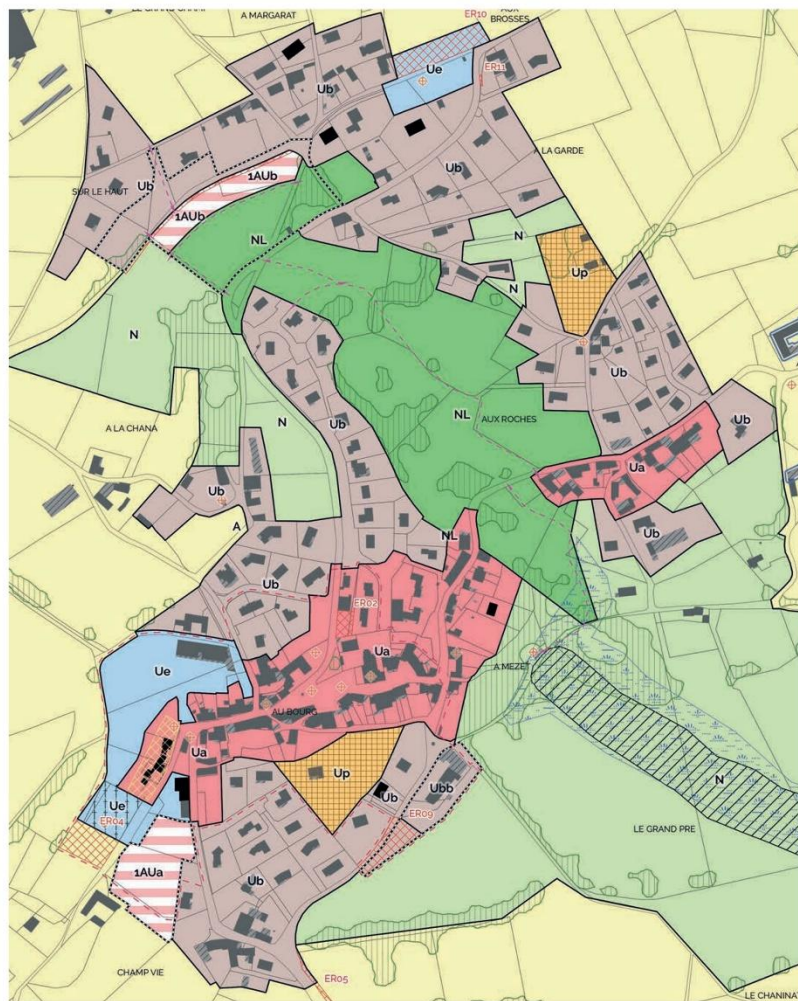
La loi ZAN a suscité des inquiétudes légitimes, notamment de la part des petites communes, confrontées à des besoins de logements et de dynamisation démographique, mais souvent exclues des grands projets urbains métropolitains. Ces inquiétudes ont conduit à l'adoption en juillet 2023 d'une loi dite « ZAN 2 », qui clarifie les modalités d'application et accorde une plus grande souplesse, notamment par la mise en place d'un compte foncier communal et d'un droit à artificialiser résiduel pour les projets locaux d'intérêt général. Cette évolution offre une marge de manœuvre nouvelle aux communes rurales, à condition de démontrer une stratégie foncière raisonnée et conforme aux objectifs régionaux (SRADDET).

Dans ce cadre, les OAP de densification apparaissent comme des outils clés. Elles permettent de traduire localement les ambitions nationales, tout en tenant compte des spécificités architecturales, patrimoniales et paysagères du village. Elles visent à valoriser les dents creuses, les friches, les espaces sous-occupés, tout en maintenant une cohérence avec la trame bâtie existante. Pour l'urbaniste comme pour l'architecte, il s'agit de concevoir un développement maîtrisé, respectueux du cadre de vie, tout en assurant une intensification mesurée capable de répondre aux besoins en logements, services et mobilités de demain.

Dans ce cadre, la commune de Meys a fait appel au bureau d'étude Latitude afin de l'accompagner dans la modification de son PLU, notamment pour répondre aux enjeux du ZAN. Elle a également sollicité l'Atelier de Montrotier pour l'aider à passer du cadre réglementaire à la formalisation concrète d'orientations urbaines, paysagères et architecturales, à travers des exemples et des études de faisabilité qui seront intégrés au PLU modifié. L'objectif est de mieux accompagner les porteurs de projets, mais aussi de faciliter l'aide à l'instruction pour la commune et les instructeurs des droits des sols en charge de Meys.



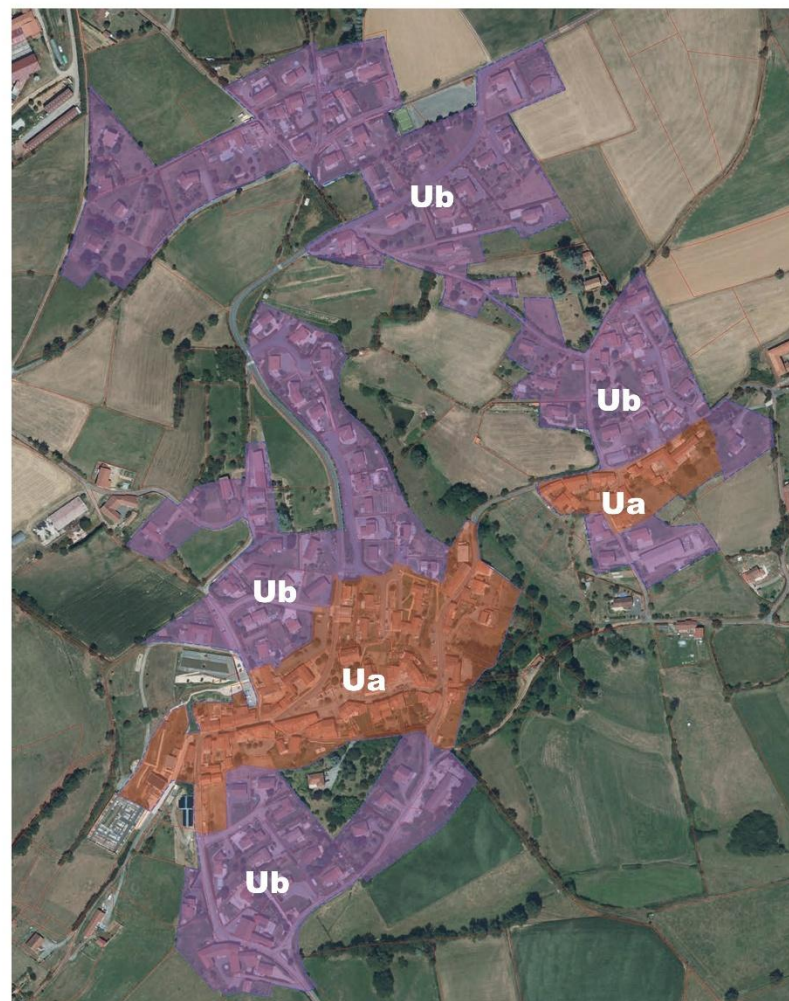
RAPPEL ZONAGE PLU



Extrait du plan de zonage du PLU modifié de Meys

4

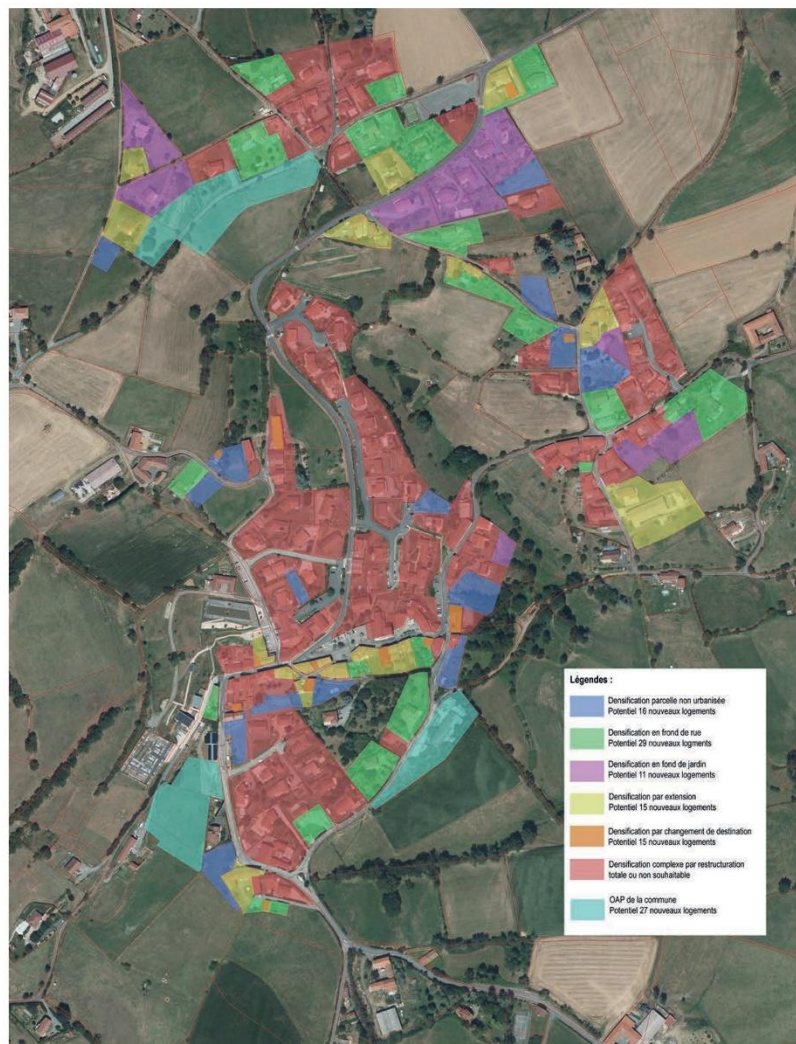
SECTEUR DE L'OAP THÉMATIQUE DE DENSIFICATION



Plan des secteurs concernés par l'OAP thématique de densification

5

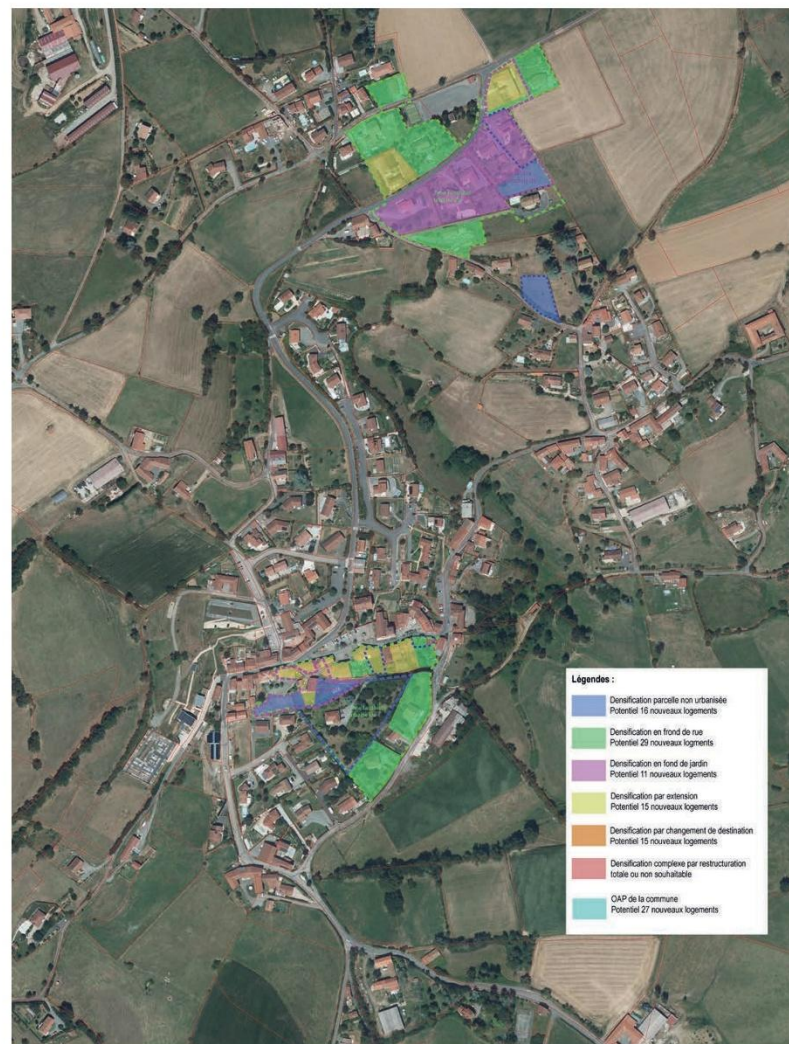
ZONAGE OAP THEMATIQUE DE DENSIFICATION



Plan de zonage des types de densification de l'OAP thématique de densification

6

IDENTIFICATION DES SECTEURS D'EXEMPLES



Plan de zonage des secteurs des cas types et des faisabilités

7

DENSIFICATION EN FRONT DE RUE PARTICIPER À LA STRUCTURATION DES RUES

Le centre-bourg présente un certain nombre de parcelles situées en continuité des constructions existantes, directement accessibles depuis l'espace public, et qui, par leur configuration, offrent un potentiel de densification. Ces terrains, généralement en front de rue, se distinguent par leur ouverture sur la voirie et leur intégration dans un tissu urbain déjà constitué.

Ces parcelles possèdent une emprise suffisante pour envisager l'implantation d'un ou plusieurs logements supplémentaires, sans remise en cause de l'organisation urbaine existante. Leur position stratégique, en contact direct avec la rue, leur confère un rôle structurant dans la composition du paysage urbain : elles participent à l'ambiance des rues du bourg, à leur lisibilité, et à la qualité des séquences bâties.

Souvent sous-occupées ou partiellement construites, ces parcelles constituent une ressource foncière précieuse pour accueillir une densification respectueuse du bâti existant. Leur potentiel tient autant à leur dimension qu'à leur capacité à s'insérer dans une trame bâtie cohérente, contribuant ainsi à renforcer la continuité des fronts construits et à redonner une présence bâtie à certaines sections de rues aujourd'hui plus lâches.



Identification des parcelles densifiables en front de rue



Identification d'une parcelle exemple (0925) pour la densification en front de rue

8



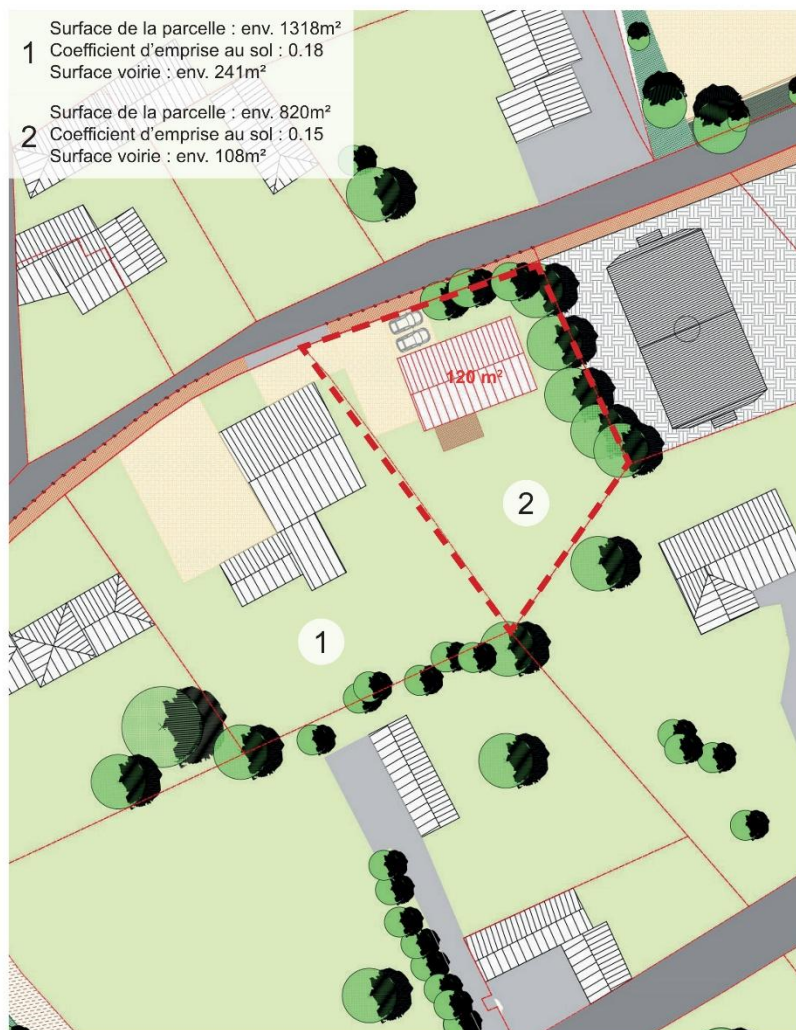
Plan masse parcelle exemple (0925) pour la densification en front de rue



Photographie parcelle exemple (0925) pour la densification en front de rue

9

DENSIFICATION EN FRONT DE RUE PARTICIPER A LA STRUCTURATION DES RUES



Plan masse projet exemple (0925) pour la densification en front de rue

10

Présentation du projet :

Le projet consiste en la création d'une maison individuelle réalisée à la suite d'une division parcellaire. L'accès à la nouvelle construction est assuré par une ouverture existante, afin de préserver les plantations et le cheminement en place. La maison s'implante dans la continuité du front bâti voisin, avec un léger retrait par rapport à la rue, en cohérence avec le caractère plus pavillonnaire du secteur. Dans le cas d'un centre-bourg, la façade aurait été positionnée directement à l'alignement de la rue. La volumétrie est simple, avec une toiture à 2 pans et un seul sens de faitage. L'organisation de la parcelle permet de dégager un jardin et une terrasse orientés vers les vues et le sud, offrant un cadre de vie qualitatif. L'abris voiture est accolé au volume principal.

Principes d'urbanisation :

- Implantation parallèle à la voirie, en continuité du tissu bâti existant.
- Alignement à la rue ou léger retrait selon le contexte (centre-bourg : à l'alignement ; zone pavillonnaire : retrait possible).
- S'aligner sur les façades des constructions voisines lorsque cela est possible.
- Préserver les accès existants, éviter la création de nouveaux accès destructeurs de haies ou d'arbres.
- Maintenir ou reconstituer des clôtures végétales (haies mixtes), murets bas autorisés en limite d'espace public, éviter l'implantation de murs hauts ou de grillages. Privilégier la création de muret bas.
- Volumétrie simple et intégrée : faitage parallèle ou perpendiculaire au contexte (voiries et bâtis), toiture à deux pans de préférence.
- Stationnement intégré au volume du bâti
- Pas de création de voirie interne ; accès depuis la rue uniquement.
- Concevoir les projets comme évolutifs : possibilité de densification future si la parcelle le permet.
- Typologies : maisons individuelles groupées, logements intermédiaires.



Référence d'une opération de densification en front de rue en centre-bourg à Saint-Gerges-de-Montaigu (85) Quartier de la Grande Fosse - PA-DW

11

DENSIFICATION EN FOND DE JARDIN

VALORISER LES PARCELLES ARTIFICIALISÉES

En retrait de la rue, certaines propriétés du centre-bourg présentent des fonds de parcelles peu exploités, souvent accessibles par des venelles, des chemins existants ou des accès à créer, et qui, par leur surface et leur situation, offrent un réel potentiel de densification. Ces espaces, situés à l'arrière du bâti principal, s'inscrivent dans un tissu parcellaire déjà structuré, mais restent à l'écart de la trame construite visible depuis la voirie.

Ces parcelles de fond, généralement sous-occupées ou à usage de jardin, présentent des emprises suffisantes pour accueillir un ou plusieurs logements supplémentaires, dans le respect des constructions existantes et des usages actuels. Leur mise en valeur permettrait de renforcer l'offre résidentielle du bourg sans artificialisation supplémentaire des sols, en tirant parti des espaces déjà urbanisés.

La densification en fond de parcelle, lorsqu'elle est bien conçue, offre une réponse fine aux enjeux de sobriété foncière et de diversification de l'habitat. Elle contribue à l'animation discrète du tissu urbain en introduisant de nouveaux logements tout en préservant l'intimité et la qualité des espaces privés. Ce type d'opération nécessite une attention particulière aux questions d'accès, de cohabitation des usages, et d'intégration architecturale, mais il constitue une ressource précieuse pour une urbanisation douce et évolutive, inscrite dans le temps long du bourg.



Identification des parcelles densifiables en fond de jardin



Identification d'une parcelle exemple (0661) pour la densification en fond de jardin

12



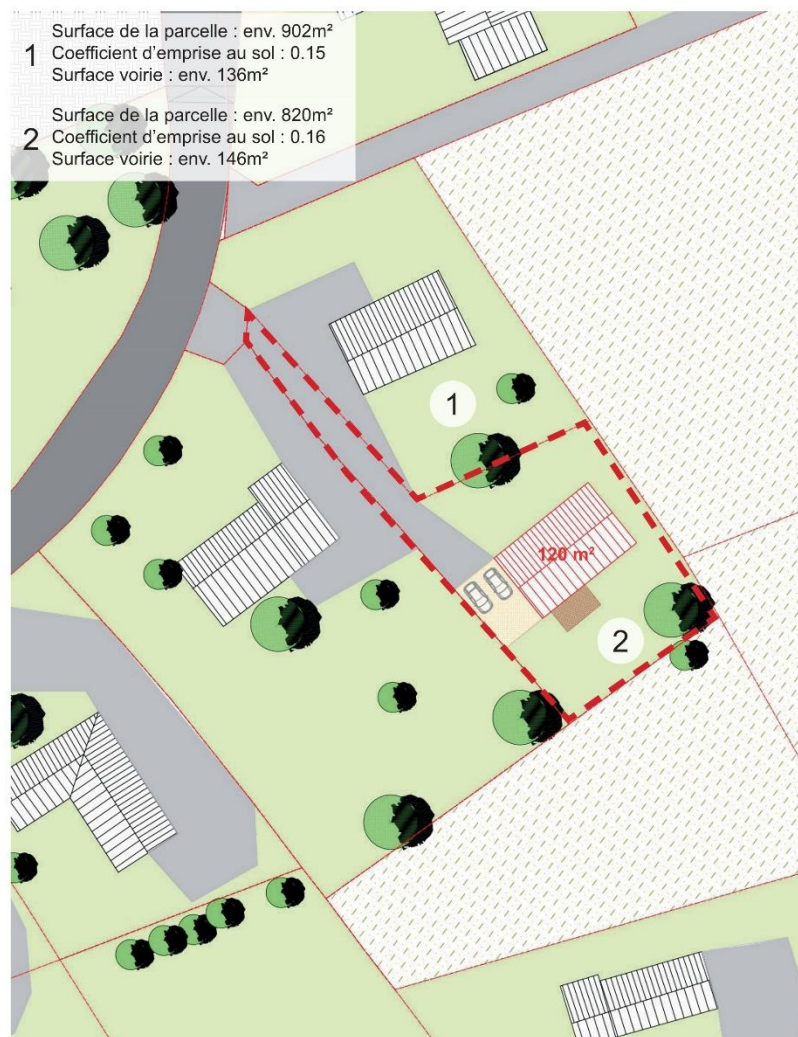
Plan masse parcelle exemple (0661) pour la densification en fond de jardin



Photographie parcelle exemple (0661) pour la densification en fond de jardin

13

DENSIFICATION EN FOND DE JARDIN VALORISER LES PARCELLES ARTIFICIALISÉES



Plan masse projet exemple (0661) pour la densification en fond de jardin

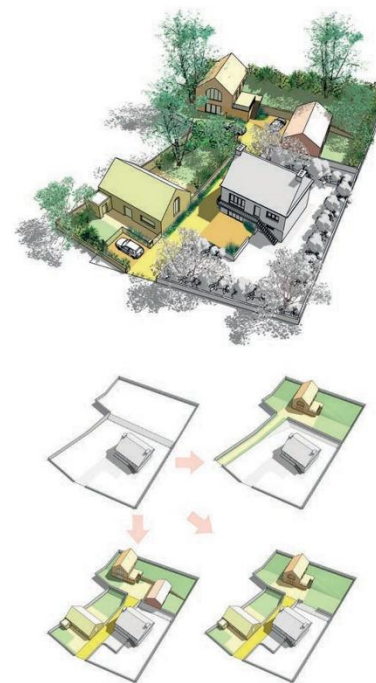
14

Présentation du projet :

Le projet s'implante en fond de jardin d'une parcelle existante. Pour cela, une division parcellaire est réalisée, permettant à la fois de créer une nouvelle unité foncière et de définir un accès indépendant entre les deux habitations. La maison prend place sur un terrain en pente et s'oriente avec un faîtage parallèle aux lignes de topographie, afin de s'intégrer harmonieusement au relief naturel. Le volume principal est simple, couvert d'une toiture à deux pans. Un abri voiture est accolé à la maison pour constituer un ensemble compact et fonctionnel. L'implantation choisie permet de dégager une terrasse et des vues vers le sud, tout en maintenant des percées visuelles et en limitant les effets de co-visibilité avec la maison existante. Ce dispositif assure à la fois confort pour les habitants et respect de l'intimité entre logements.

Principes d'urbanisation :

- Privilégier les accès existants ; éviter l'arrachage de haies ou d'arbres.
- Favoriser les accès partagés ou mutualisés entre logements sur une même parcelle.
- Utiliser des matériaux perméables pour les accès (pas de voirie imperméable).
- Limiter la création de voirie interne ; accès depuis la rue uniquement.
- Clôtures végétales (haies vives ou mixtes) en limite de rue ; murets bas possibles selon le contexte.
- Volumétrie simple et intégrée : faîtage parallèle ou perpendiculaire au contexte (voiries et bâtis), toiture à deux pans de préférence.
- Toitures simples, adaptées au gabarit local (deux pans en général).
- Garages ou abris voiture intégrés au volume principal ou en second plan.
- Prévoir la possibilité d'une densification future si la configuration le permet.
- Typologie privilégiée : maison individuelle compacte.



Référence schématique d'une opération de densification en fond de jardin

15

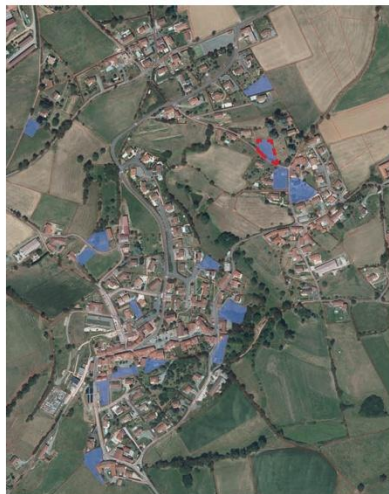
DENSIFICATION PAR ARTIFICIALISATION

HABITER LES DENTS CREUSES

Le centre-bourg dispose également de parcelles aujourd'hui non bâties, mais identifiées comme constructibles, offrant un fort potentiel de développement maîtrisé. Ces terrains, encore vierges de toute construction, s'insèrent dans le tissu urbain existant.

Par leur taille, leur accessibilité directe ou facilitée depuis l'espace public, et leur localisation en continuité du village, ces parcelles permettent d'envisager une urbanisation progressive, cohérente et respectueuse du paysage rural environnant. Elles constituent des réserves foncières précieuses pour l'accueil de nouveaux logements, en offrant des conditions d'aménagement favorables : emprise suffisante, bonnes conditions d'ensoleillement, et possibilité d'intégration dans une trame viaire et paysagère existante.

Leur développement représente une opportunité de proposer une urbanisation qualitative, à faible impact, en anticipant les besoins futurs. Une attention particulière devra être portée à l'insertion des constructions, au traitement des limites, et à la préservation des continuités écologiques et agricoles à proximité. Ces parcelles, bien que non encore urbanisées, participent pleinement à une stratégie de densification douce, évitant l'étalement tout en consolidant le cœur de bourg.

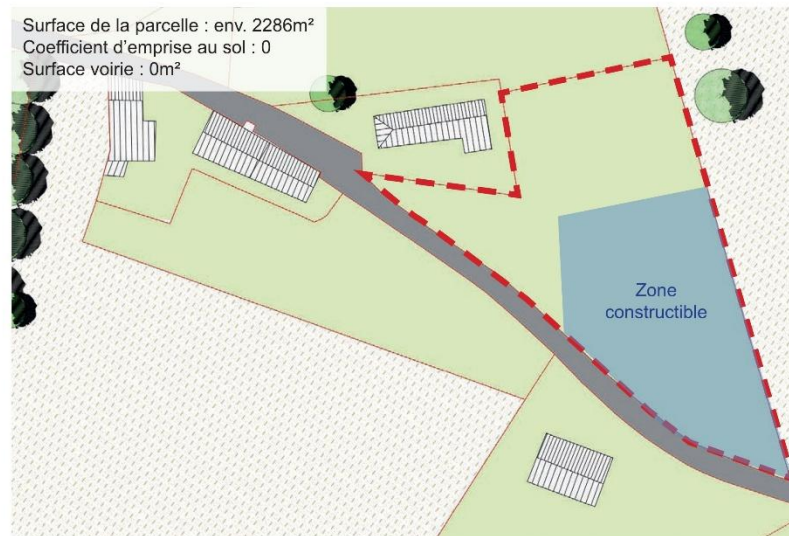


Identification des parcelles densifiables par artificialisation



Identification d'une parcelle exemple (0189) pour la densification par artificialisation

16



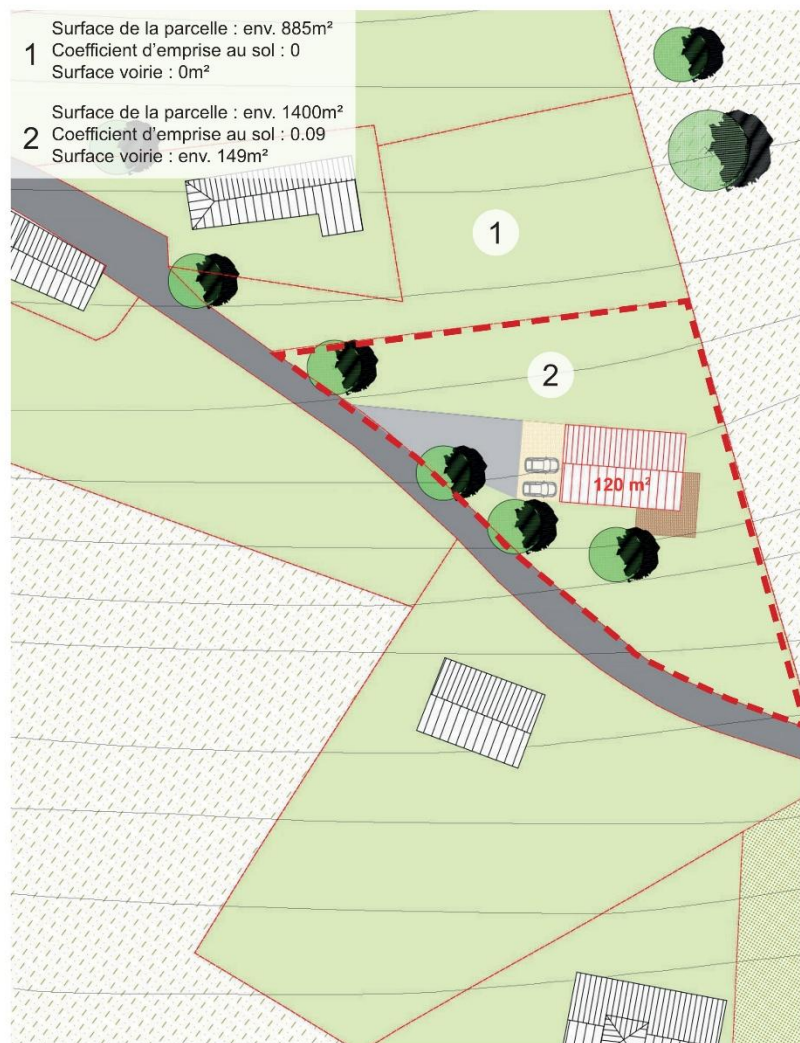
Plan masse parcelle exemple (0189) pour la densification par artificialisation



Photographie parcelle exemple (0189) pour la densification par artificialisation

17

DENSIFICATION PAR ARTIFICIALISATION HABITER LES DENTS CREUSES



Plan masse projet exemple (0189) pour la densification par artificialisation

18

Présentation du projet :

Le projet prévoit la construction d'une maison sur une parcelle vierge en forte pente. L'accès est positionné au point le plus haut du terrain afin de limiter les terrassements et éviter les enrochements, préservant ainsi le paysage. La maison s'implante parallèlement à la pente avec un volume simple et compact, couvert d'une toiture à deux pans. Son orientation principale au sud permet de profiter de la vue et d'une terrasse sans vis-à-vis, tout en réduisant la création de surfaces imperméables. L'implantation est conçue en cohérence avec les habitations voisines, non directement alignée à la rue mais en continuité avec la logique induite par la topographie.

Principes d'urbanisation :

- Privilégier les accès existants ou les points d'entrée naturels de la parcelle.
- Éviter l'arrachage de haies, d'arbres ou la destruction de structures végétales en place.
- Utiliser des revêtements perméables pour les accès (pas de voirie imperméable).
- Proscrire la création de voirie interne ; privilégier une desserte simple depuis la voirie publique.
- Clôtures en haies vives ou mixtes ; murets bas possibles en limite de l'espace public, selon le contexte local.
- Volumétrie simple et intégrée : faîtage parallèle ou perpendiculaire au contexte (voiries et bâtis), toiture à deux pans de préférence.
- S'adapter à la pente naturelle du terrain : pas de terrassement excessif ni de plateformes artificielles.
- Stationnement intégré dans le volume de l'habitation ou discrètement en second plan.
- Prévoir une implantation évolutive permettant une densification ultérieure si la parcelle le permet.
- Typologies de maisons individuelles ou intermédiaires (logements accolés ou en bande).



Référence d'une opération de densification par artificialisation à Gondenans-Montby (25)
Maison G - Archidium - 2021

19

DENSIFICATION PAR CHANGEMENT DE DESTINATION VALORISER L'EXISTANT

Au sein du centre-bourg, de nombreuses parcelles accueillent des bâtiments existants aujourd'hui sous-occupés, vacants ou affectés à des usages non résidentiels peu actifs (anciens ateliers, granges, dépendances, locaux artisanaux ou commerciaux). Ces constructions, souvent bien intégrées dans le tissu bâti, représentent un fort potentiel de reconversion pour répondre aux besoins en logements sans artificialisation supplémentaire des sols.

Ces bâtiments présentent des caractéristiques favorables à une évolution de leur usage : emprise bâtie disponible, bonne accessibilité depuis l'espace public, proximité des réseaux, volumes exploitables et parfois un caractère architectural patrimonial qui mérite d'être valorisé. Leur transformation en logements permettrait de redonner vie à des éléments bâtis existants tout en maintenant l'épaisseur historique du centre-bourg.

Ce potentiel de densification « silencieuse » constitue une opportunité stratégique : il permet de renforcer l'offre résidentielle sans modification majeure de l'aspect urbain du village. En limitant les démolitions et les constructions neuves, ce type d'intervention privilégie la réversibilité des usages, la sobriété foncière et la valorisation du bâti vernaculaire.

Identifier ces parcelles, c'est reconnaître l'intérêt de maintenir, d'activer ou de réhabiliter un patrimoine ordinaire en lui redonnant un usage pérenne, capable d'accueillir de nouveaux habitants dans un cadre déjà formé, proche des centralités, et ancré dans la mémoire du lieu.



Identification des parcelles densifiables par changement de destination



Identification d'une parcelle exemple (0098) pour la densification par changement de destination

20



Plan masse parcelle exemple (0098), pour la densification par changement de destination



Photographie parcelle exemple (0098) pour la densification par changement de destination

21

DENSIFICATION PAR CHANGEMENT DE DESTINATION VALORISER L'EXISTANT

Surface de la parcelle : env. 682m²
Coefficient d'emprise au sol : 0.26
Surface voirie : 0m²



Plan masse projet exemple (0098), pour la densification par changement de destination

22

Présentation du projet :

Le projet consiste en la reconversion d'un ancien atelier en logement, intégrant une partie de garage dans le volume existant. Une extension, implantée en retrait de la voirie et parallèle au muret conservé, crée un premier espace extérieur de type patio, apportant lumière et intimité. Le reste du logement s'ouvre vers le sud et bénéficie d'un espace extérieur avec vue. L'extension adopte un volume simple et s'intègre harmonieusement au bâti existant, valorisant ainsi le potentiel du lieu tout en préservant son caractère.

Principes d'urbanisation :

- Privilégier les accès existants sans destruction de haies ou de végétation.
- Pas de création de voirie d'accès imperméable ; favoriser les matériaux perméables.
- Pas de voirie interne ; maintien de l'accès depuis la voie publique.
- Clôtures composées de haies mixtes, éventuellement complétées par des murets en limite d'espace public.
- Volumétrie simple et intégrée : faîtage parallèle ou perpendiculaire au contexte (voiries et bâtis), toiture à deux pans de préférence.
- S'adapter à la pente naturelle du terrain, sans grands terrassements.
- Respecter l'architecture existante en termes de volumes, matériaux et ouvertures.
- Abri voiture ou garage intégré dans le volume principal du bâtiment ou en position discrète.
- Prévoir la possibilité d'une densification future lorsque la configuration de la parcelle le permet.
- Typologie privilégiée : habitat individuel ou intermédiaire



Référence d'une opération de densification par changement de destination d'une grange abandonnée en centre-bourg en maison individuelle à Mesnois (39)

Antoine Devaux architecte

23

DENSIFICATION PAR RECONFIGURATION

REPENSER LE PATRIMOINE BÂTIT

Le tissu urbain du centre-bourg comprend également un certain nombre de parcelles déjà construites, dont la configuration laisse entrevoir un potentiel de densification par reconfiguration du bâti existant. Ces terrains, souvent de taille généreuse, présentent encore des espaces libres, en fond de parcelle, sur les côtés ou en hauteur, ou des bâtiments sous-occupés, permettant d'envisager une évolution du site sans en bouleverser l'équilibre général.

Ces parcelles se caractérisent par une occupation partielle du sol et une organisation interne pouvant être optimisée. Elles offrent un cadre propice à diverses formes de reconfiguration : extension latérale ou en hauteur, division d'un logement en plusieurs unités, transformation d'annexes en logements, ou encore réaffectation complète du bâti existant. Ces interventions permettent de densifier de manière fine et progressive, tout en valorisant le foncier déjà bâti.

Souvent situées à l'intérieur d'un tissu résidentiel constitué, ces parcelles bénéficient d'une bonne accessibilité, d'un raccordement aux réseaux existants et d'une intégration paysagère déjà établie. Leur évolution nécessite néanmoins une approche attentive, tenant compte des accès, des usages partagés, de la préservation de l'intimité entre unités mais aussi le manque d'espaces extérieurs.

En ce sens, ces parcelles représentent un levier important pour une densification douce, compatible avec la structure du bourg. La reconfiguration du bâti existant et de leur parcelles permet non seulement d'augmenter l'offre de logements, mais aussi de renouveler qualitativement l'habitat, en accompagnant les transformations sociétales et les parcours résidentiels au sein même du tissu urbain. Cependant certains de ces cas nécessitent pour proposer une densification de qualité la démolition partielle de bâti pour créer des espaces extérieurs. Dans ce tissu dense de centre bourg la dé-densification du bâti est nécessaire pour créer un cadre de vie de qualité et donc permettre d'accueillir de nouveaux foyers.

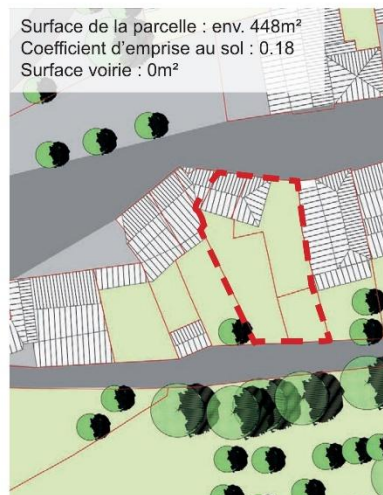


Identification des parcelles densifiables par reconfiguration



Identification d'une parcelle exemple (0533) pour la densification par reconfiguration

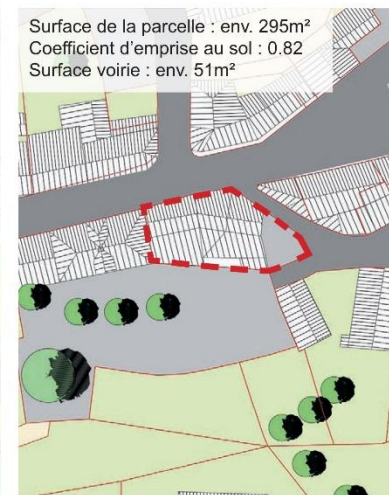
24



Plan masse parcelle exemple (0533) pour la densification par reconfiguration



Photographie parcelle exemple (0533) pour la densification par reconfiguration



Plan masse parcelle exemple (0079) pour la densification par reconfiguration



Photographie parcelle exemple (0079) pour la densification par reconfiguration

25

DENSIFICATION PAR RECONFIGURATION REPENSER LE PATRIMOINE BÂTI

Surface de la parcelle : env. 682m²
Coefficient d'emprise au sol : 0.26
Surface voirie : env. 31m²



Plan masse projet exemple (0533) pour la densification par reconfiguration

26

Présentation du projet :

Le projet prévoit la reconfiguration d'un bâti existant en mauvais état, nécessitant une réhabilitation lourde mais offrant un fort potentiel. L'opération permet de créer deux logements distincts, desservis par de nouveaux accès depuis la voirie et complétés par un abri voiture accolé au volume principal. Le premier logement s'organise de plain-pied au rez-de-chaussée, tandis que le second prend la forme d'un duplex. Chacun bénéficie d'une orientation sud, d'une terrasse privative et d'un jardin séparé, assurant confort et qualité de vie tout en redonnant une nouvelle utilité à un bâtiment jusqu'à présent délaissé.

Principes d'urbanisation :

- Privilégier les accès existants ; éviter l'arrachage de haies, de murets anciens ou d'arbres.

- Aucun aménagement de voirie interne ou d'accès imperméable ; privilégier les matériaux perméables.

- Préserver les murets existants en limite de propriété, notamment ceux qui participent au caractère du bourg. Clôtures végétales (haies vives ou mixtes) en complément des éléments bâtis traditionnels.

- Respecter l'architecture du bâti existant dans ses proportions, matériaux, ouvertures et détails.

- Volumétrie simple et intégrée : faîtiage parallèle ou perpendiculaire au contexte (voiries et bâtis), toiture à deux pans de préférence.

- Intégrer les garages ou abris voiture dans le volume bâti ou en second plan.

- Respecter l'architecture existante en termes de volumes, matériaux et ouvertures.

- Ne pas créer de voirie interne ; privilégier un accès piéton ou un partage de l'accès existant.

- Penser l'intervention de manière évolutive, permettant une densification future si la configuration le permet.

- Création d'espaces extérieurs si inexistant. Minimum 5 m² de terrasse loggia ou jardin.

- Typologies privilégiées : habitat intermédiaire, individuel ou collectif



Référence d'une opération de densification par reconfiguration d'un bâtiment en centre-bourg en plusieurs logements à La Monerie Le Montel

Immeuble Thérias - Atelier du Rouget et Atelier de Montrottier

27

DENSIFICATION PAR RECONFIGURATION REPENSER LE PATRIMOINE BÂTI

Surface de la parcelle : env. 682m²
Surface déconstruite : env. 92m²
Coefficient d'emprise au sol : 0.51
Surface voirie : env. 31m²



Plan masse projet exemple (0079) pour la densification par reconfiguration

28

Présentation du projet :

Le projet prévoit la reconfiguration d'un bâti existant en mauvais état, offrant la possibilité de créer jusqu'à trois logements. L'opération implique la démolition partielle d'une ancienne extension, de faible qualité et dégradée, afin de libérer des espaces extérieurs pour les futurs habitants et d'améliorer leur cadre de vie. Chaque logement bénéficie d'un accès piéton et voiture indépendant ainsi que d'un espace extérieur privatif. Seul le logement situé au dernier niveau n'a pas d'accès direct à la rue, ce qui nécessite l'aménagement d'un escalier reliant son extérieur à une cour existante située à l'est. La démolition de l'extension permet également d'apporter davantage de lumière naturelle et d'ouvrir les vues vers le paysage au sud, renforçant ainsi la qualité résidentielle de l'ensemble.

Principes d'urbanisation :

- Privilégier les accès existants ; éviter l'arrachage de haies, de murets anciens ou d'arbres.

- Aucun aménagement de voirie interne ou d'accès imperméable ; privilégier les matériaux perméables.

- Préserver les murets existants en limite de propriété, notamment ceux qui participent au caractère du bourg.

- Clôtures végétales (haies vives ou mixtes) en complément des éléments bâtis traditionnels.

- Respecter l'architecture du bâti existant dans ses proportions, matériaux, ouvertures et détails.

- Volumétrie simple et intégrée : faitage parallèle ou perpendiculaire au contexte (voiries et bâtis), toiture à deux pans de préférence.

- Intégrer les garages ou abris voiture dans le volume bâti ou en second plan.

- Respecter l'architecture existante en termes de volumes, matériaux et ouvertures.

- Penser l'intervention de manière évolutive, permettant une densification future si la configuration le permet.

- Création d'espaces extérieurs si inexistant. Minimum 5 m² de terrasse loggia ou jardin.

- Typologies privilégiées : habitat intermédiaire, individuel ou collectif



Référence d'une opération de densification par reconfiguration d'un bâtiment en centre bourg en plusieurs logements à La Monerie Le Montel

Immeuble Thérias - Atelier du Rouget et Atelier de Montrottier

29

FAISABILITÉ URBAINE ZONE UB



Plan de zonage des types de densification et identification des faisabilités UB



Plan masse existant faisabilité urbaine UB

30



Plan masse projet faisabilité urbaine UB

31



Axonométrie projet faisabilité urbaine UB

32

33

FAISABILITÉ URBAINE ZONE UA



Plan de zonage des types de densification et identification des faisabilités UA



Plan masse existant faisabilité urbaine UA

34



Plan masse projet faisabilité urbaine UA

35

FAISABILITÉ URBAINE ZONE UA



Axonométrie projet faisabilité urbaine UA

36

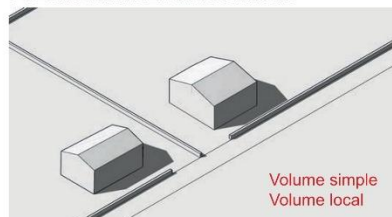
37



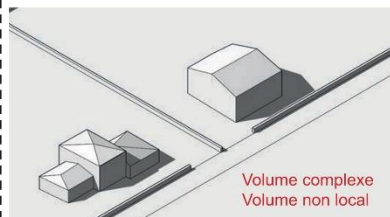
RAPPEL DES GRANDS PRINCIPES URBAIN À RESPECTER

BONS EXEMPLES

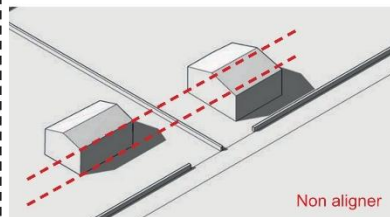
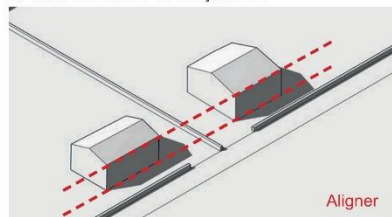
VOLUMÉTRIE DES HABITATIONS



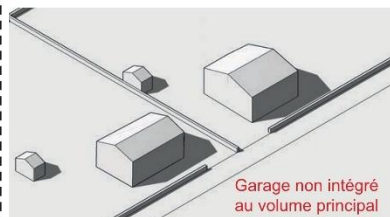
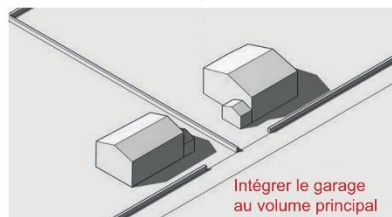
MAUVAIS EXEMPLES



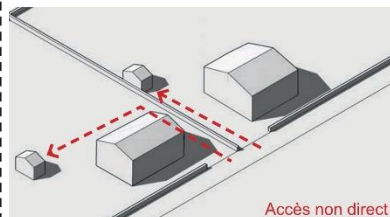
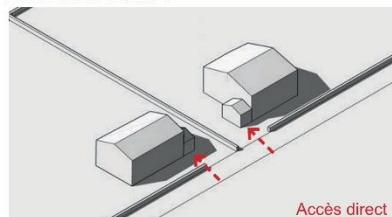
ALIGNEMENT DES FAÇADES



GARAGE ET ABRIS VOITURES



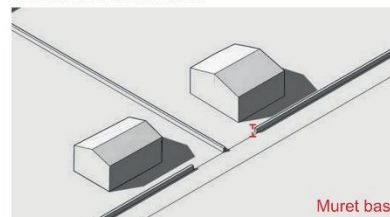
ACCÈS ET VOIRIE



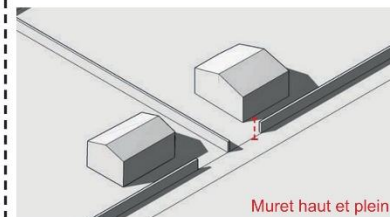
38

BONS EXEMPLES

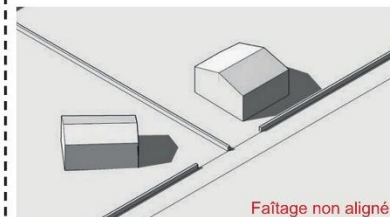
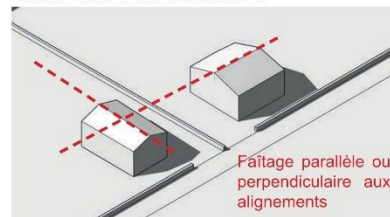
LIMITE PARCELLAIRE



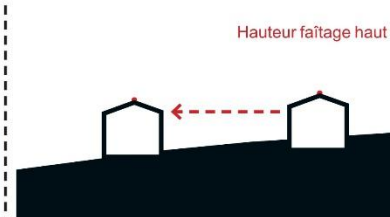
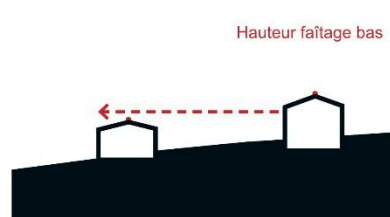
MAUVAIS EXEMPLES



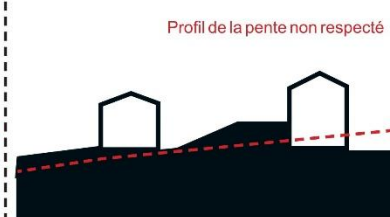
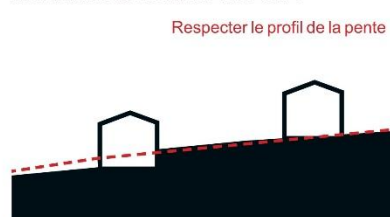
ALIGNEMENT DES FAÎTAGES



HAUTEUR DES FAÎTAGES



IMPLANTATION DANS LA PENTE



39

FAISABILITÉ ARCHITECTURALE

Dans un second temps, des exemples de projets plus précis ont été imaginés sous forme d'études de faisabilité, en fonction des différents types de densification possibles. Ces faisabilités visent à montrer, de manière claire et réaliste, comment il est possible de densifier qualitativement le centre-bourg de Meys, aussi bien en zone UB qu'en zone UA.

Il est important de souligner que la majorité de ces projets nécessitent, pour atteindre une qualité optimale, d'être conçus comme des projets d'ensemble, idéalement portés sous la forme de permis d'aménager. En effet, pour obtenir une véritable qualité urbaine et architecturale, ces opérations (notamment au cœur du bourg) doivent être pensées à l'échelle d'un secteur complet.

Cela permet :

- de mutualiser les accès aux parcelles
- de profiter du foncier communal (par exemple la cour de la Maison des associations)
- de rediviser le parcellaire pour permettre de nouvelles façades et des ouvertures
- de créer des espaces extérieurs de qualité
- de mieux gérer le vis-à-vis entre bâtiments proches
- d'organiser de manière cohérente le stationnement et les accès entre logements et commerces.

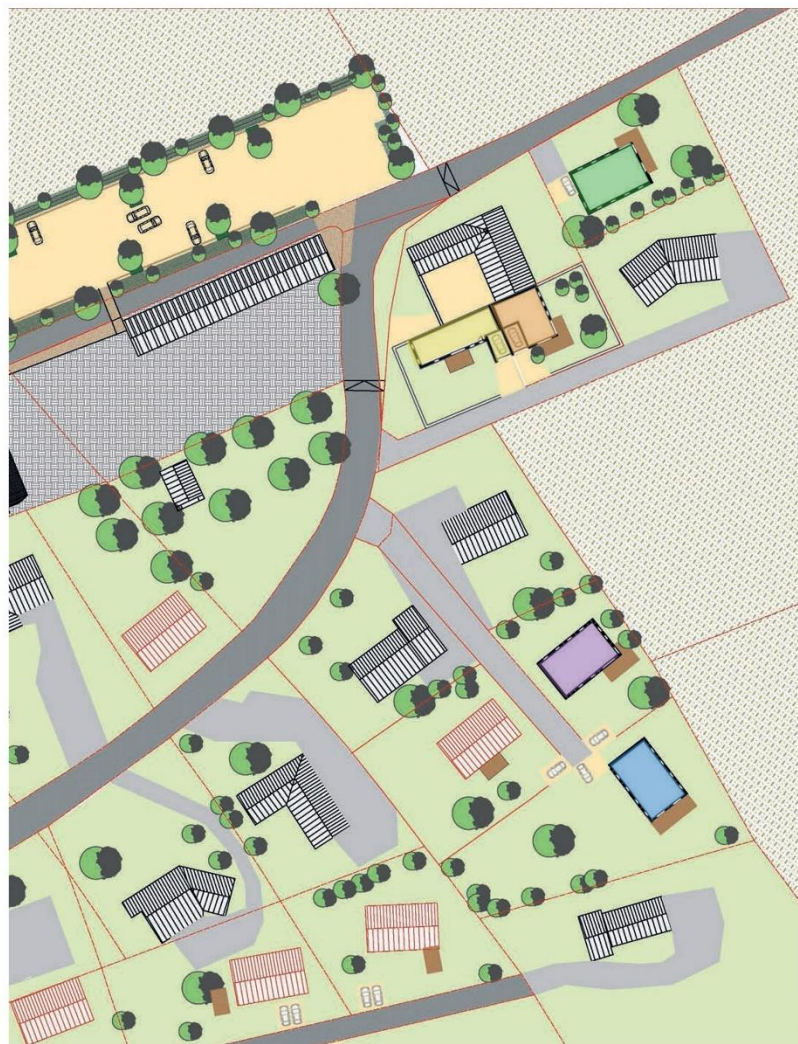
Ces faisabilités ont donc été imaginées dans le meilleur contexte possible : soit dans le cadre d'un projet global porté par un seul maître d'ouvrage regroupant plusieurs parcelles, soit dans le cas où plusieurs porteurs de projets privés s'accordent pour concevoir ensemble une opération cohérente.

Le scénario le plus favorable serait bien entendu que la municipalité elle-même porte ces projets, accompagnée par le CAUE, EPORA et une équipe de maîtrise d'œuvre. Cette configuration garantirait la qualité de la densification, tant sur le plan paysager qu'architectural, et assurerait la mise en valeur du village.



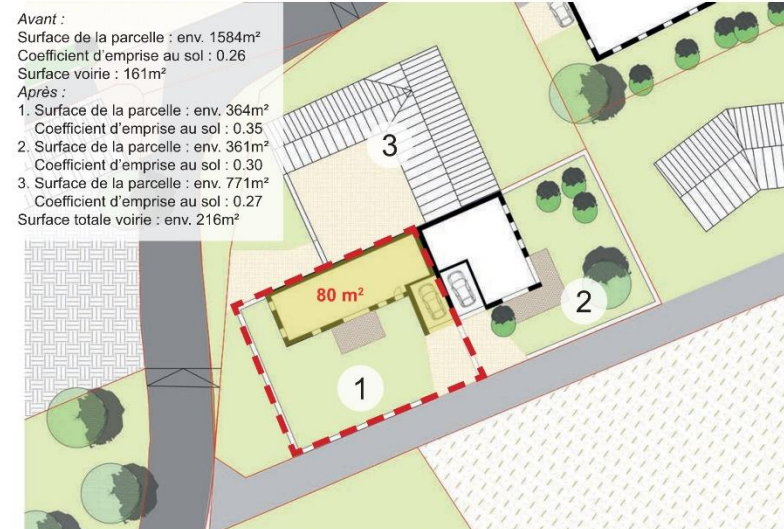
Plan zonage des faisabilités architecturale

FAISABILITÉ ARCHITECTURALE ZONE UB

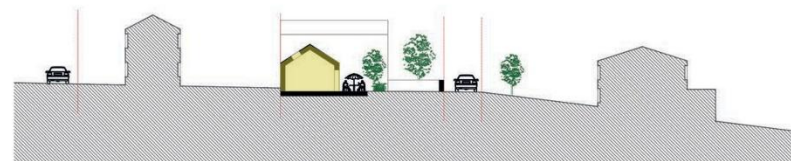


Plan des RDC faisabilité architecturale UB

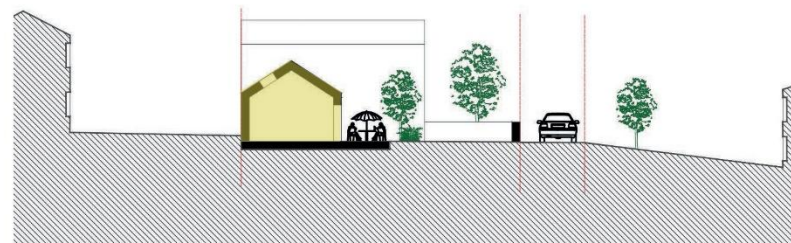
42



Plan des RDC faisabilité architecturale densification par reconfiguration UB



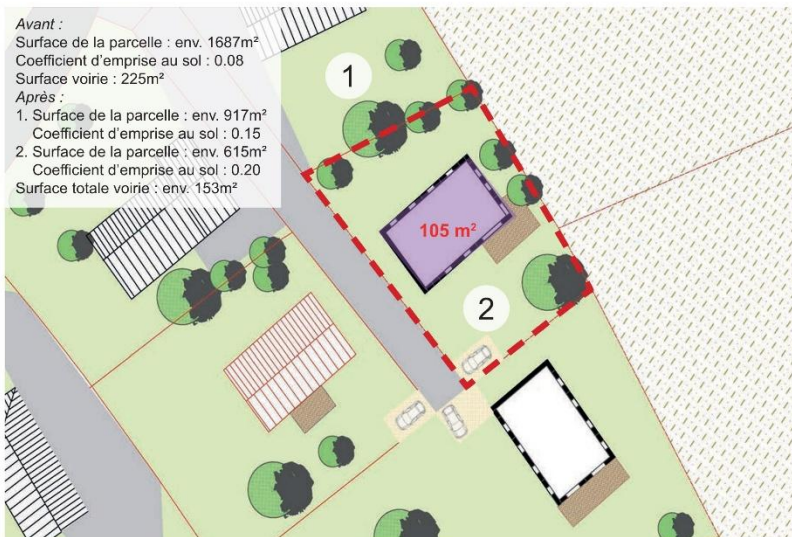
Coupe paysagère faisabilité architecturale densification par reconfiguration UB



Coupe paysagère faisabilité architecturale densification par reconfiguration UB

43

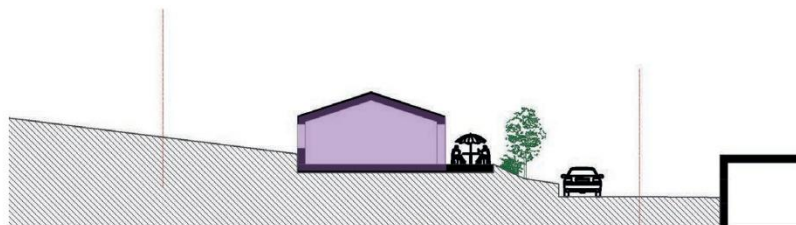
FAISABILITÉ ARCHITECTURALE ZONE UB



Plan des RDC faisabilité architecturale densification en fond de jardin UB

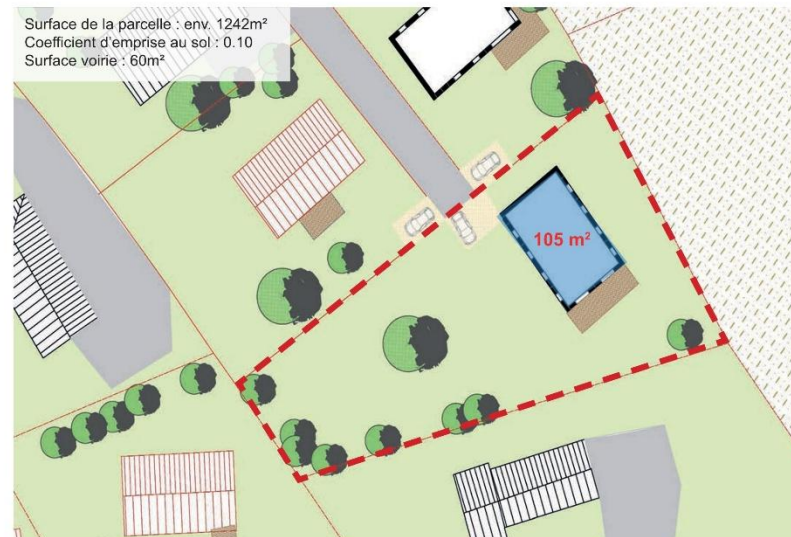


Coupe paysagère faisabilité architecturale densification en fond de jardin UB

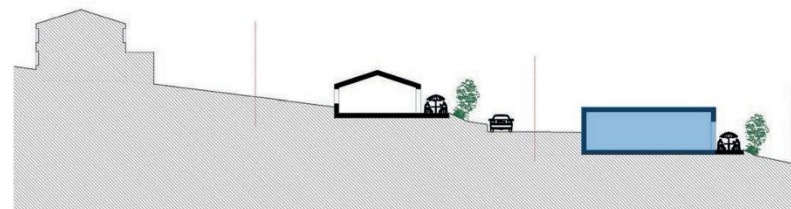


Coupe paysagère faisabilité architecturale densification en fond de jardin UB

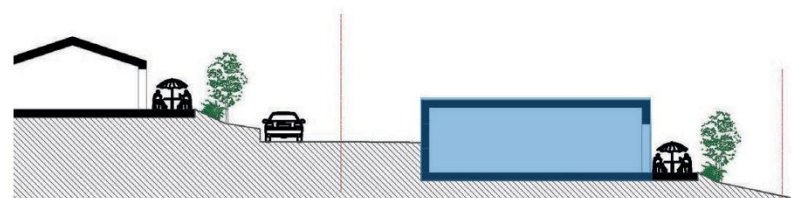
44



Plan des RDC faisabilité architecturale densification par artificialisation UB



Coupe paysagère faisabilité architecturale densification par artificialisation UB



Coupe paysagère faisabilité architecturale densification par artificialisation UB

45

FAISABILITÉ ARCHITECTURALE ZONE UB



Axonométrie projet faisabilité architecturale UA

46

47

FAISABILITÉ ARCHITECTURALE ZONE UA

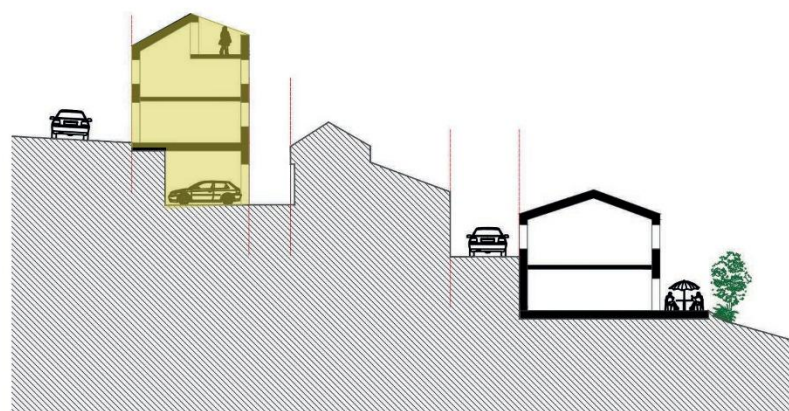


Plan des RDC faisabilité architecturale UA

48



Plan des RDC faisabilité architecturale densification par reconfiguration UB



Coupe paysagère faisabilité architecturale densification par reconfiguration UB

49



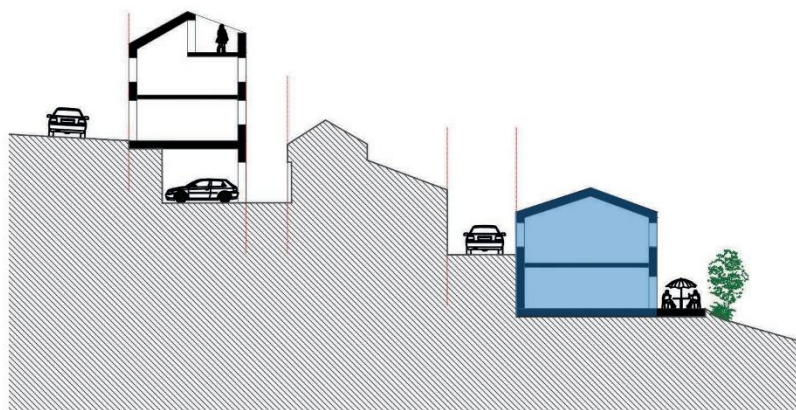
FAISABILITÉ ARCHITECTURALE ZONE UA



Plan des RDC faisabilité architecturale densification par artificialisation UB

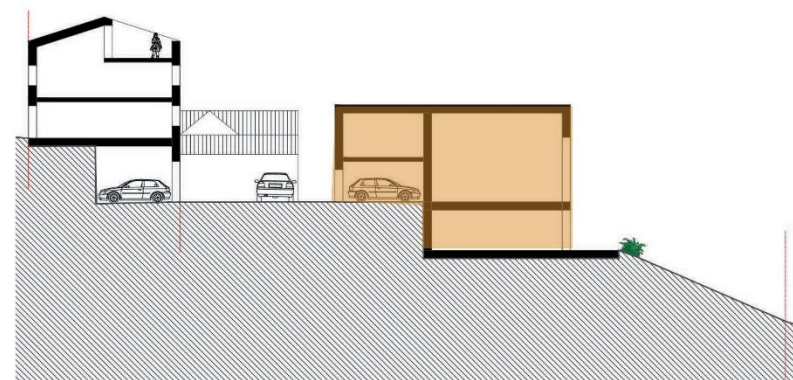


Plan des RDC faisabilité architecturale densification par changement de destination UB



Coupe faisabilité architecturale densification par artificialisation UB

50



Coupe faisabilité architecturale densification par changement de destination UB

51

FAISABILITÉ ARCHITECTURALE ZONE UA



Plan des RDC faisabilité architecturale densification par reconfiguration UB

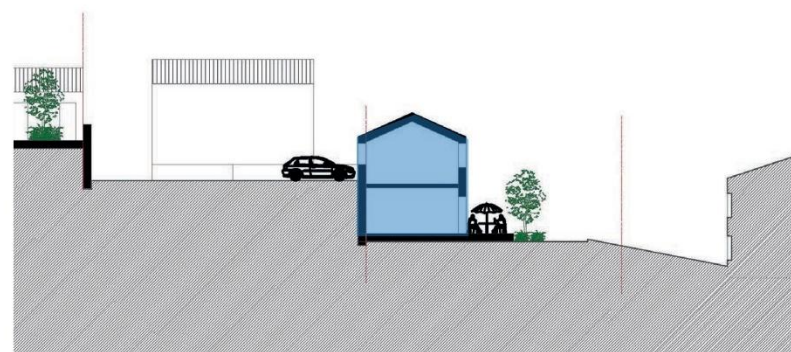


Plan des RDC faisabilité architecturale densification par artificialisation UB



Coupe faisabilité architecturale densification par reconfiguration UB

52



Coupe faisabilité architecturale densification par artificialisation UB

53

FAISABILITÉ ARCHITECTURALE ZONE UA



Axonométrie projet architecturale urbaine UA