

Envoyé en préfecture le 04/10/2023

Reçu en préfecture le 04/10/2023

Publié le

ID : 045-200070183-20230928-2023_159-AR

SLOW

Département du Loiret

Communauté de communes des Terres du Val de Loire



Commune de Mézières-lez-Cléry



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE MANTHELON

Arrêté le : 24/05/2012

Approuvé le : 30/01/2013

« annexé à la délibération du
conseil communautaire du
28.10.2023

Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le : 28 septembre 2023

La Présidente :



Orientation d'Aménagement et de Programmation de Manthelon

Manthelon

Table des matières

Localisation du secteur et contexte	4
Cohérence avec les orientations du PADD	6
Conditions d'aménagement et d'équipements	6
Principes directeurs pour l'aménagement	6
I. Insertion architecturale, urbaine et paysagère	6
- Tendre vers une ambiance « esprit de village de de Sologne »	6
- Constituer un véritable quartier d'habitation avec le lotissement existant du Clos de Manthelon au sein du hameau	6
- Proposer un quartier où la voiture n'est pas omniprésente	7
- Conforter le hameau et la proximité du paysage ; présence du végétal dans le quartier	7
II. Programme et densité	7
III. Formes urbaines	7
IV. Espaces publics – paysage	8
V. Le chemin de l'eau	9
Schéma de principes de l'OAP	10
Illustrations et exemples	11
Exemple d'implantation en courée sur une trame identitaire, Mézières-lez-Cléry	11
Exemple d'organisation du logement sur des parcelles de moins de 500 m ² pour l'optimisation du foncier	12
Exemple d'implantation des habitations avec courée (cour intérieure) – coupe de principe	12
Exemple d'organisation de l'habitation avec les espaces de transition – coupe de principe	13
Exemple d'organisation des voiries	14

Localisation du secteur et contexte

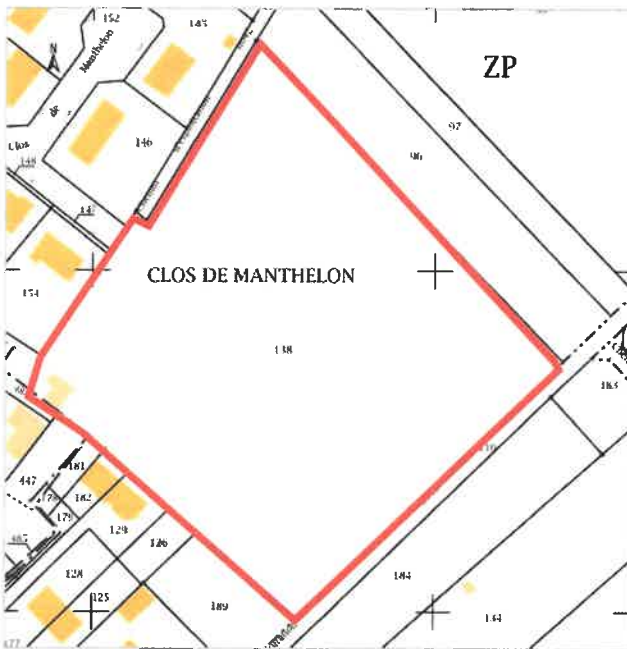
La zone de Manthelon d'environ 1.33 ha, cadastrée ZP 138 est située au Nord du centre-bourg dans le hameau du même nom.

Elle est composée d'une parcelle unique non urbanisée ; elle est située en continuité immédiate du lotissement du Clos de Manthelon et dans un ensemble à vocation urbaine.

La localisation de cette zone, en continuité de l'espace urbanisé, permettra de faciliter l'intégration des nouveaux habitants avec ceux déjà résidents, elle permet aussi les multiples liaisons douces (chemins piétons, vélos, ...) au sein du hameau, vers le centre-bourg et les quartiers existants.

La zone est bordée :

- Au Nord, par un chemin d'exploitation n°42
- Au Sud, par un chemin d'exploitation n°40
- A l'Ouest, par des parcelles construites
- A l'Est, par des parcelles agricoles



Sources : Cadastre. Gouv
Géoportail



Vue aérienne – mars 2020 PURBS

Cohérence avec les orientations du PADD

Le projet de Manthelon correspond à l'urbanisation d'une parcelle permettant de concilier l'évolution démographique tout en étant située dans la continuité de l'enveloppe urbaine du hameau. Son aménagement répond aux objectifs du PADD visant à :

- Maîtriser le développement en ouvrant à court et moyen termes des secteurs destinés à la construction de logements : à long terme (...) un secteur d'extension pourra être envisagé en continuité du lotissement située à l'Est de Manthelon.
- Assurer la mixité des usages et des populations afin de tendre vers un équilibre social.

Conditions d'aménagement et d'équipements

Le secteur est inscrit en 1AU2 sur le plan graphique du PLU.

Les constructions, y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par cette même OAP et le cas échéant, le règlement sous la condition de respecter la totalité des caractéristiques d'organisation spatiale du schéma d'aménagement de l'OAP.

Principes directeurs pour l'aménagement

I. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Tendre vers une ambiance « esprit de village de Sologne »

Ce secteur doit s'inscrire dans une ambiance paysagère, avec un esprit de village afin de préserver l'identité de Mézières-lez-Cléry.

Le projet devra :

- o Maîtriser et limiter la vitesse des véhicules sur les voies internes du quartier.
 - o Proposer un espace paysager permettant de maintenir les continuités écologiques et répondant également au lien social entre les habitants.
 - o Proposer des implantations des constructions variées et qui permettent de limiter la consommation d'espace, de manière à ne pas reproduire une « implantation type » et uniforme sur l'ensemble du secteur, mais de prendre en compte l'environnement existant, la topographie et l'ensoleillement.
 - o Valoriser de petits espaces de jardins privés, partagés, ... afin de contribuer à la qualité paysagère du quartier.
 - o Favoriser les matériaux identitaires comme la pierre, la brique et le bois.
- #### - Constituer un véritable quartier d'habitation avec le lotissement existant du Clos de Manthelon au sein du hameau
- o Prolonger les aménagements de l'Allée du Clos de Manthelon vers l'intérieur du nouveau quartier.
 - o Constituer des espaces publics par petites unités avec des usages de type jardins partagés, espaces de jeux pour les enfants, ...
 - o Prolonger les cheminements piétons existants et s'appuyer sur ceux-ci pour développer un réseau piéton interne au quartier.
 - o Privilégier des voies « apaisées » pour les piétons.

- **Proposer un quartier où la voiture n'est pas omniprésente**
 - Limiter la présence visuelle de la voiture par un accompagnement paysager des espaces de stationnements.
 - Proposer et répartir des espaces de stationnements visiteurs en petites poches au sein des îlots.
 - Privilégier des voies douces connectées aux espaces publics.

- **Conforter le hameau et la proximité du paysage ; présence du végétal dans le quartier**
 - Affirmer la présence du végétal sous forme de jardins privés, de cœurs d'îlots paysagers, de cheminements plantés, ...
 - Proposer d'éventuelles placettes aménagées et plantées en priorité pour les piétons et accessibles au public.

II. Programme et densité

La densité minimale moyenne brute est de 13 logements/ha (« pôle de vie – espace de ruralité Ouest » - référence SCoT du PETR pays Loire Beauce et DOO).

Elle sera sous la forme de :

- logements individuels mitoyens ou semi-mitoyens (reprenant la typologie identitaire du hameau)
- logements individuelles (maisons)

Les parcelles pourront être comprises environ entre 400 à 650 m².

Le programme se composera de 17 à 18 logements environ. Les logements réalisés pourront permettre de favoriser la 1^{ère} accession à la propriété (« primo-accédant »).

La diversité des formes d'habitat sera propice à la mixité sociale.

En matière de fonction sociale du logement, les volumétries et l'organisation de la construction sur la parcelle pourront être évolutives pour répondre aux besoins des familles (extension, agrandissement, ...) ou de l'évolution du logement pour l'intégration d'une activité professionnelle au sein de l'habitat (exemple : bureau, ...).

III. Formes urbaines

La hauteur doit être limitée pour garantir l'intégration des constructions dans l'environnement visuel.

Les implantations des nouvelles constructions pourront s'inspirer des implantations existantes dans les parties les plus proches du futur quartier.

L'implantation des habitations avec la mise en valeur d'une cour intérieure pourra être utilisée dans la partie centrale du nouveau quartier afin de créer une unité urbaine avec l'existant.

Le gabarit des constructions sera compact pour mieux gérer les questions énergétiques et les apports solaires.

L'intimité des constructions les unes par rapport aux autres sera recherchée afin de conserver le caractère intime de l'espace d'habitation. Ce point pourra être résolu grâce à l'organisation intérieure de l'habitation ou encore par des réponses architecturales et paysagères (traitement du seuil d'entrée, plantation pour masquer et préserver les vues, ...).



Exemples et illustrations : l'implantation en courée du tissu traditionnel du hameau de Manthelon
Typologie identitaire du hameau. Source : Vue aérienne – mars 2020 PURBS

IV. Espaces publics – paysage

Le traitement paysager cherchera à renforcer la présence du végétal ; un maillage végétal sera réalisé sur l'ensemble de la zone.

L'aménagement devra s'inscrire dans une démarche de préservation des vues en veillant à limiter la présence des constructions en particulier en limite des espaces agricoles. Pour ce faire des espaces de transition pourront être réalisés (jardins partagés, cheminement valorisé, lisière végétale, ...). La lisière Nord/Est sera renforcée par un espace paysager tampon afin de traiter l'interface entre la zone urbanisée et la zone agricole.

Les jardins privés formeront une frange paysagère avec les abords du quartier.

L'aménagement du site s'appuiera sur un axe structurant qui sera la voirie principale. Des voiries secondaires permettront également de connecter le quartier aux espaces publics et à l'Allée du Clos de Manthelon. Elles compléteront ainsi la trame viaire afin notamment de tendre vers une organisation en ilots fermés ou semi-fermés et structurer une morphologie urbaine plus resserrée et plus dense à l'image du tissu ancien de Manthelon.

Un rétrécissement de la voie d'accès pourra être envisagé à l'entrée du quartier afin de ralentir les circulations.

La voirie mixte pourra être en zone 30 sur l'ensemble de l'opération.

Les voies de desserte seront accompagnées par des plantations d'essences locales et variées. Des alignements de haies seront réalisés le long des voies principales et secondaires afin d'insérer le projet urbain dans l'environnement naturel du hameau.

Des liaisons douces (piétons / vélos) permettront d'assurer une meilleure accessibilité pour les piétons et faciliteront la traversée du quartier. Elles se connecteront avec l'ensemble des voies douces ou anciens chemins d'exploitation, qui maillent les abords de la zone.

Les liaisons douces seront sécurisées (passage favorisé pour les piétons, changement de revêtement au sol, ...) lorsqu'elles sont en relation avec une voie pour les véhicules ; les piétons seront prioritaires.

De manière générale, l'espace public devra être aménagé pour favoriser le partage entre les différents modes de déplacement. Les aménagements offriront un déplacement sécurisé, confortable et rapide pour les usagers à pied ou à vélo.

Les fonds de jardin en contact avec les voies douces disposeront d'un accès sur celles-ci qui permettra de se rendre sur le maillage piéton en toute sécurité.

Des placettes publiques pourront mettre en valeur la convivialité du quartier. Elles pourront également se composer de stationnements (environ 3 à 4 maximum par unité).

Des espaces comme des jardins partagés pourront être mis en place, afin d'améliorer la qualité paysagère et le cadre de vie, et créer un lieu convivial et d'échanges. Ils pourront constituer le lieu commun du quartier.

V. Le chemin de l'eau

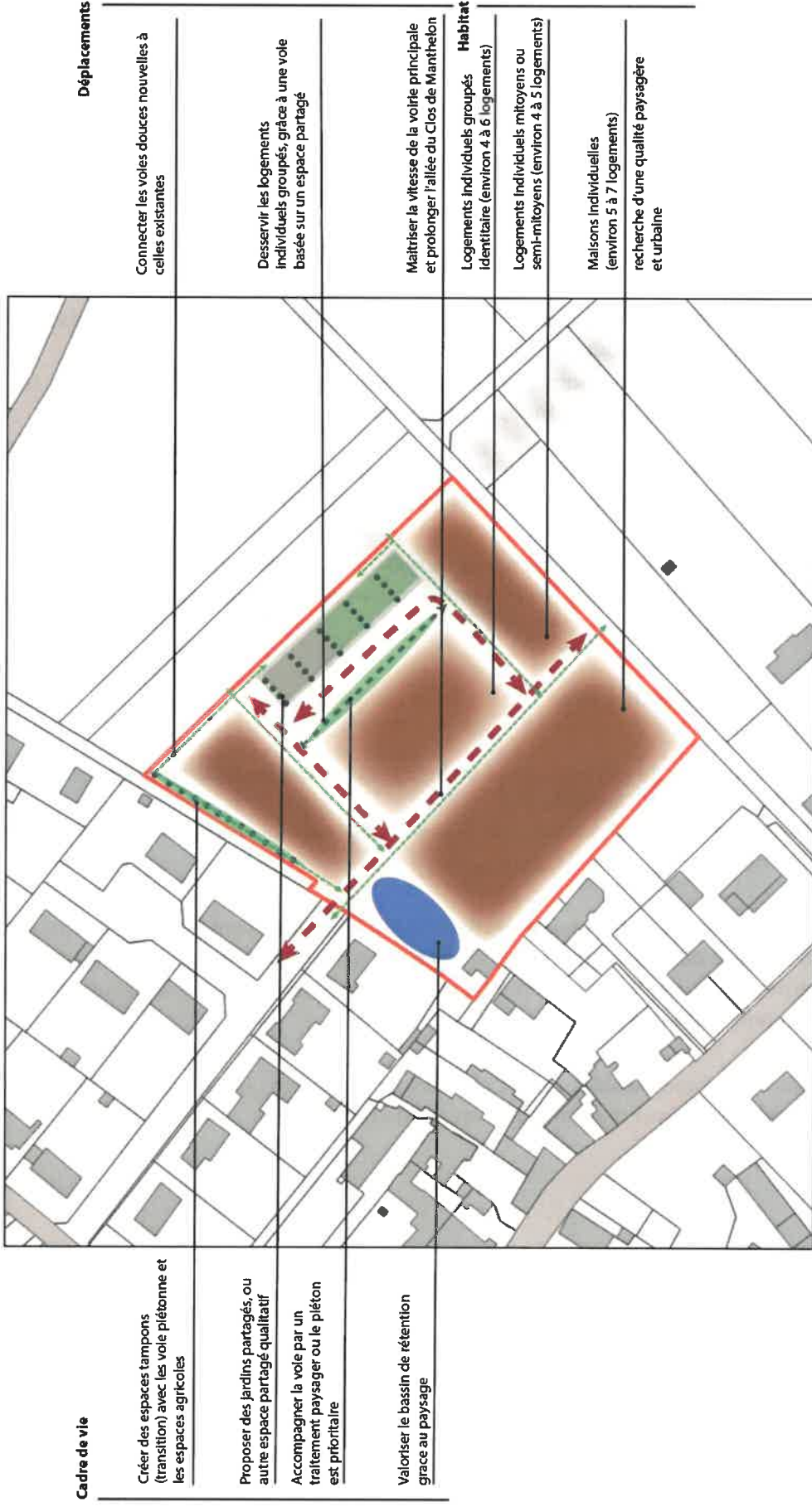
Les eaux pluviales de voirie pourront être traitées par des noues le long des voies et/ou un bassin paysager implanté à l'Ouest du site.

Ceci sera confirmé par les études sur la gestion des eaux pluviales au moment de l'aménagement de la zone.

Des dispositifs alternatifs pour la gestion des eaux pluviales sont encouragés avec par exemple, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie sur chaque parcelle lors de travaux de gros-œuvre, par la réalisation d'un double réseau au sein des habitations pour alimenter les postes non destinés à être consommés, ...

Les surfaces imperméables seront réduites au maximum : un effort particulier sera mené pour utiliser des matériaux drainants pour les revêtements de sol.

Schéma de principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation



Illustrations et exemples

Exemple d'implantation en courée sur une trame identitaire, Mézières-lez-Cléry

Logements individuels groupés reprenant la typologie identitaire du hameau



Source : Géoportail

Lieu de vie partagé :

C'est une interprétation de la cour intérieure, cet espace est un lieu partagé entre plusieurs habitants. Il prolonge les espaces de jardins privés agrandissant ainsi l'espace de propriété à une propriété mutualisée. C'est un lieu semi-ouvert réservé à 3 à 4 habitations. Il peut s'accompagner de stationnements à ses extrémités et de locaux vélos, poussettes et autres. Sa gestion est collective ; elle responsabilise l'occupant.

Exemple d'organisation du logement sur des parcelles de moins de 500 m² pour l'optimisation du foncier

Logement individuel mitoyen ou semi mitoyen

rez de jardin privé env. 80m²

maison T4 duplex de 80 m²

garage 16m²

espace intermédiaire accès logement

limite de domaniaité

trottoir

voie de desserte

rez de jardin privé env. 70m²

Maison T6 150m² + garage et patio sous pergolas

Parcelle de 325 m²

Accès garage en rez de jardin privé env. 50m²

Espace collectif

rez-de-chaussée

étage

13m

11,5m

N

Typologie de logement simple et compact qui limite les surfaces de dégagement

Source : Habitat dense individuel

Exemple d'implantation des habitations avec courée (cour intérieure) – coupe de principe

Maison individuelle

rez de jardin privé

maison individuelle

voie/courée

maison individuelle

rez de jardin privé

Source : Habitat dense individuel

Exemple d'organisation de l'habitation avec les espaces de transition – coupe de principe

Logement individuel mitoyen ou semi mitoyen



jardin privé

maison mitoyenne

accès logement

espace public /voie/stationnement

Source : Habitat dense individuel



*Maison individuelle mitoyenne et semi mitoyenne –
Acigné – photographie : parenthesesURBaines*



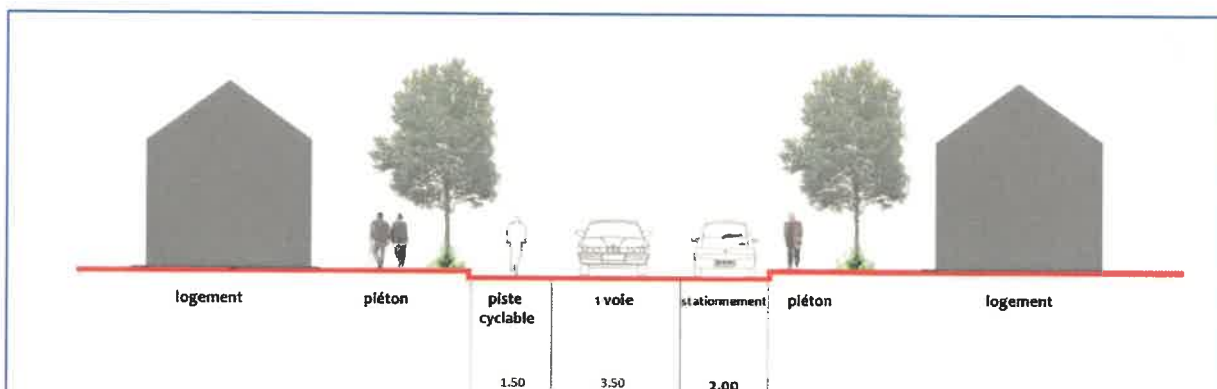
*Traitement de l'intimité de la construction par le seuil d'entrée Maison individuelle mitoyenne –
Acigné // Maison individuelle mitoyenne – Vikki – photographie : parenthesesURBaines*



*Jardins partagés –
Vikki – photographie : parenthesesURBaines*

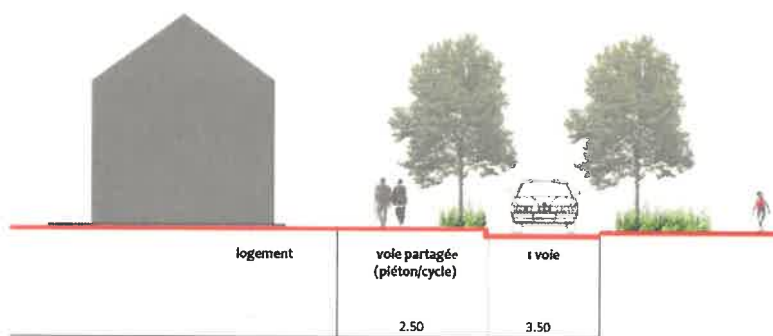


Exemple d'organisation des voiries



Coupe de principe sur la voie principale

conception : *parenthesesURBaines*



Coupe de principe sur la voie secondaire

conception : *parenthesesURBaines*



Coupe de principe avec présence d'une noue et en double voie de circulation

conception : *parenthesesURBaines*