

Commune de Mézy-Moulins

Plan Local d'Urbanisme

Document n°3 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la
délibération en date du

3 avril 2018

approuvant le **Plan Local
d'Urbanisme** de la commune
de Mézy-Moulins

Signature et Cachet du
Président de la
Communauté
d'Agglomération de la
Région de Château-Thierry



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS
Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80
bureau.etudes@geogram.fr

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans « l'esprit ».

Tout aménagement peut se faire par phase sous conditions d'une prise en compte globale des orientations d'aménagement et de programmation définies par zone.

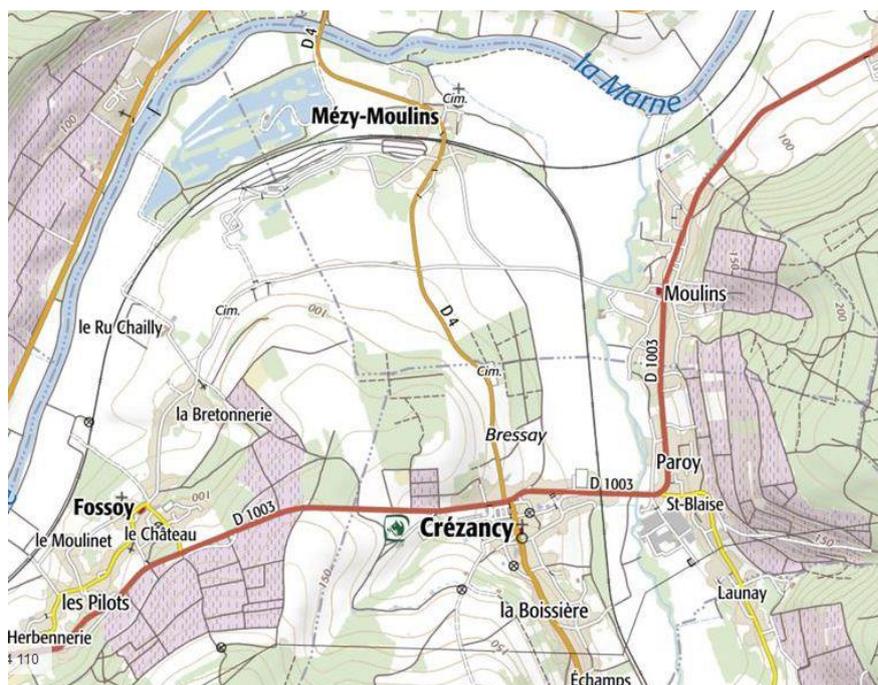
Une zone 1AU a été définie au PLU de Mézy-Moulins. Une orientation d'aménagement a donc été réalisée ; cette OAP est intégrée dans l'étude entrée de ville réalisée pour lever le principe d'inconstructibilité aux abords de la RD 1003.

Etude « Entrée de Ville »

Articles L 111-6, L 111-7 et L 111-8 du code de l'urbanisme

CADRE JURIDIQUE & OBJECTIFS DE L'ETUDE « ENTREE DE VILLE »

La commune de Mézy-Moulins est traversée par la RD 1003, classée route à grande circulation.



Conformément à l'article L111-6 du code de l'urbanisme :

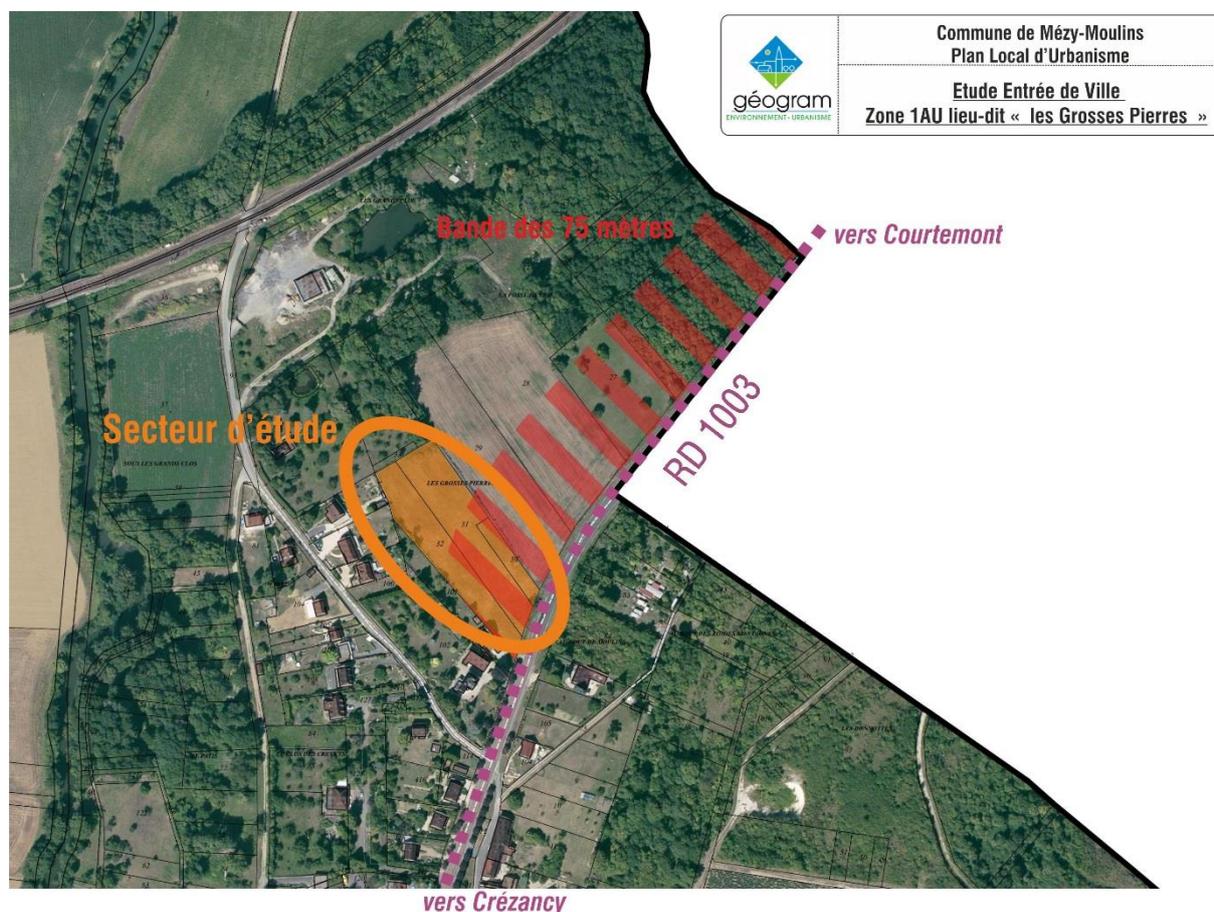
« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de **soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation** ».

Néanmoins conformément à l'article L 111-8 du code de l'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues à l'article L111-6 lorsqu'il comporte une étude dite « **étude entrée de ville** » justifiant en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a émis le souhait de définir une zone à urbaniser en bordure de la RD 1003 (zone 1AU située au nord de Moulins). La présente étude a pour but de montrer, les paramètres naturels, paysagers et urbains qui assureront une intégration du développement de cette zone d'habitat et dans quelle mesure il sera possible de construire à moins de 75 mètres de l'axe de la RD 1003.

1] État des lieux

Avant de présenter le projet à l'initiative de cette étude, il convient, tout d'abord, de rappeler les principales caractéristiques du secteur d'entrée de ville, afin de saisir le contexte dans lequel le projet devra s'insérer.



Situation de la zone d'étude

- La RD 1003 traverse la zone bâtie de Moulins selon un axe nord-sud. Cette voie reliant Dormans à Château-Thierry, est empruntée à la fois par des véhicules légers ainsi que par un grand nombre de poids lourds.
- La présente étude s'intéresse plus particulièrement aux abords de la voie au niveau du lieu-dit « Les Grosses Pierres », secteur destiné à accueillir une nouvelle zone à urbaniser à vocation d'habitat.

- Cette zone d'habitat est située dans la continuité directe de la zone bâtie de Moulins.



Caractéristique du site et justification du choix de localisation

- Le projet d'urbanisation s'étend sur trois parcelles qui représentent une surface totale de 68 ares.

- La localisation de cette zone est justifiée par la prise en compte des enjeux environnementaux du territoire :

- La protection des zones à risque du territoire communal (zone rouge du PPRI),
- La protection de la zone d'appellation,
- La protection des espaces naturels et des continuités écologiques repérés sur le territoire,
- La protection des versants boisés.

- Cette zone a été dimensionnée après prise en compte des potentielles dents creuses du bourg (44 unités), du futur lotissement communal (11 lots) et des objectifs d'accueil définis dans le projet communal. Elle représente un potentiel théorique de 8 constructions. Cette zone est inscrite dans la continuité bâtie de Moulins et constitue le pendant aux constructions situées de l'autre côté de la RD 1003. En profondeur cette zone a été délimitée afin de respecter le stock foncier attribué à la commune de Mézy dans le cadre du Scot.

Desserte et accès actuels

- L'accès à cette zone 1AU n'est envisageable que depuis la RD 1003. L'accès initialement prévu en 2005 par la rue du Port, située plus au sud de la zone et débouchant sur la RD 1003, n'est plus envisageable aucun accès ne pouvant être créé depuis cette rue pour accéder à la future zone d'aménagement.

- La desserte de la zone 1AU implique la réalisation d'un accès direct sur la RD 1003. Une réunion de travail spécifique a donc été organisée avec les services de la voirie départementale afin de réfléchir à cette question.

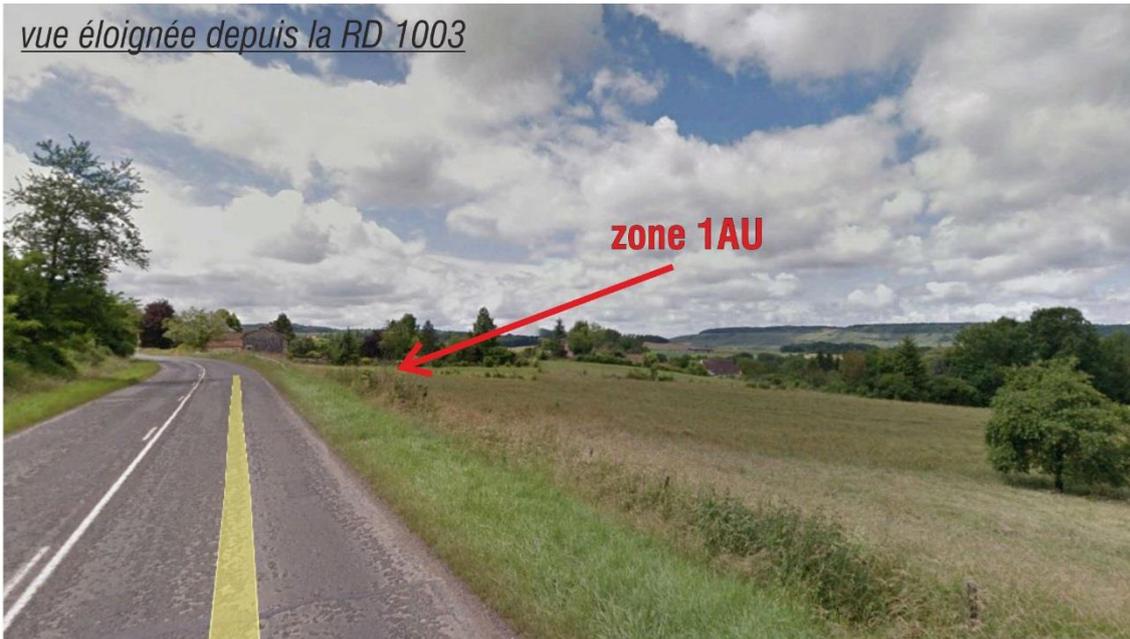
Topographie et occupation du sol de la zone d'étude

- La zone 1AU est située à une altitude comprise entre 80 et 85 mètres Ngf. Les terrains sont en légère déclivité par rapport à la RD 1003 et sont séparés de la voie par une glissière de sécurité.

- Le site est particulièrement visible depuis la nationale. La visibilité des automobilistes est bonne. L'absence de relief favorise les vues lointaines, et permet aux usagers de s'insérer sur la nationale en toute sécurité.

- Il s'agit actuellement d'un espace prairial globalement rattachable aux Terrains en friche, dont le cortège floristique est diversifié, mais commun. Bien qu'inscrit dans la continuité du secteur urbanisé, il s'agit d'un habitat (reproduction, nidification et/ou alimentation) potentiel d'espèces caractéristiques des friches et des cultures (en particulier insectes, rongeurs, oiseaux...).L'endroit peut également constituer un « réservoir » d'insectes (dont certains sont utiles à la pollinisation des cultures).

vue éloignée depuis la RD 1003



vue rapprochée depuis la RD 1003



2] Solutions opérationnelles proposées

❖ **VOCATION DE LA ZONE ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX:**

- Zone à vocation principale d'habitat (individuel, collectif et/ou locatif).
- Une intensité résidentielle d'au moins **15 logements** à l'hectare est imposée avec la réalisation d'au moins 50% de logements locatifs.

❖ **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :**

➤ **ACCES ET DESERTE DE LA ZONE :**

- Un accès unique à la RD 1003 est prévu pour desservir la zone 1AU. Le principe d'un accès unique et son positionnement a été étudié avec les services de la voirie départementale.
- Une desserte interne débouchant sur cet accès permettra de desservir l'ensemble de la zone. Cette voie de desserte devra présenter les caractéristiques suivantes :
 - *Voies publiques et voies privées ouvertes au public : largeur de l'emprise minimum de 8 m.*
 - *Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour*

➤ **AMENAGEMENT DE LA ZONE**

- Une bande paysagée de 10m de large sera créée en bordure de la RD 1003.
- Une haie arbustive (d'essences locales suivant la liste annexée au présent document) sera créée en limite Est de la zone 1AU afin d'assurer une intégration harmonieuse des constructions nouvelles
- Pour chaque lot créé, 30% de la surface sera maintenue en espace non imperméabilisé.
- Dans les opérations de construction groupées la superficie des plantations sera au moins égale à 10% de la superficie des terrains destinés à recevoir les constructions. Il conviendra de ne pas considérer ces espaces comme des délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire des éléments déterminants de la composition urbaine de l'ensemble de la zone d'aménagement.

➤ HAUTEUR ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

→ Afin de limiter l'impact des constructions nouvelles à cette entrée de commune et respecter l'épannelage des constructions existantes, la hauteur maximum des constructions d'habitation est limitée à un rez-de-chaussée plus combles aménagés (R + combles).

→ Les aspects extérieurs des constructions nouvelles sont définis comme suit :

Volume

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- Le niveau du rez-de-chaussée doit être défini de manière à permettre un accès sans remblai créant des effets de butte. Au besoin des perrons peuvent être proposés.
- Les maisons d'habitation avec un toit terrasse devront se composer d'au moins deux volumes de hauteur différente.

Toitures

- Les constructions seront recouvertes par une toiture à deux versants d'une inclinaison minimum de 40 à 45°. Les annexes et extensions accolées à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière ; à l'exception des vérandas pour lesquelles il n'est pas fixé de règle. Les annexes non accolées à la construction principale pourront présenter une pente plus réduite ou un toit terrasse.
- Des adaptations à ces règles pourront être admises pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles voisines.
- Les couvertures seront réalisées avec l'un des matériaux suivants :
 - ✓ En petites tuiles plates traditionnelles de terre cuite de teinte rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancé, excluant le noir et le jaune paille.
 - ✓ En tuiles à emboîtement d'aspect plat de teinte rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancé, excluant le noir et le jaune paille
 - ✓ En zinc ou panneaux d'aciers lisses
 - ✓ En vitrage clair.
- Pourront cependant être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :

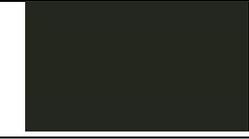
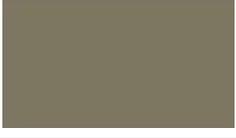
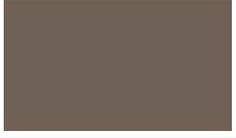
- ✓ les toitures et les murs végétalisés,
 - ✓ les toitures terrasses,
 - ✓ les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables),
 - ✓ les bardages en matériaux nobles (zinc, matériaux similaires),
 - ✓ tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural permettant de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions.
- Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les "chiens assis" et lucarnes rampantes sont interdits.

Revêtement des constructions

- Les enduits doivent être de tonalité beige, grège ou approchant. Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches.
- Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes et dépendances. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec de joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief.
- Les annexes et dépendances devront être traités en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.
- Sont interdits :
 - ✓ Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage.
 - ✓ Les enduits de ton blanc.
 - ✓ La mise en peinture ou en enduit de façades en pierre apparente.
 - ✓ Les bardages en tôle ondulée non peinte.

Les ouvertures

- En façade sur rue, les menuiseries extérieures doivent être peintes ou teintées dans la masse selon le nuancier du STAP.

				
<i>RAL 1013 beige</i>	<i>RAL 1014 beige</i>	<i>RAL 1015 beige</i>	<i>RAL 3004 rouge lie de vin</i>	<i>RAL 3005 rouge lie de vin</i>
				
<i>RAL 7044 gris clair</i>	<i>RAL 7047 gris clair</i>	<i>RAL 5007 bleu</i>	<i>RAL 5014 gris coloré bleu</i>	<i>RAL 5024 bleu</i>
				
<i>RAL 6002 vert empire</i>	<i>RAL 6003 vert bruyère</i>	<i>RAL 6005 vert foncé</i>	<i>RAL 6006 vert bruyère</i>	<i>RAL 6011 gris coloré vert</i>
				
<i>RAL 6021 gris coloré vert</i>	<i>RAL 7002 tabac</i>	<i>RAL 7006 tabac</i>	<i>RAL 7034 tabac</i>	<i>RAL 7035 gris clair</i>

- **Le blanc est également autorisé.**

➤ *Les clôtures*

- Les clôtures seront constituées :
 - ✓ soit d'un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1.50 mètres.
 - ✓ soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
 - ✓ Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

➤ *Dispositions particulières*

- Les citernes ou installations similaires seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

- En façade sur rue, les coffrets techniques des volets roulants devront être intégrés dans la volumétrie générale de la construction sans débords sur les façades.
- Sont interdits en façade sur rue :
 - ✓ les antennes paraboliques, sauf impossibilité technique justifiée,
 - ✓ Les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés).
- Abris de jardin : leur superficie maximale est limitée à 20m² et leur hauteur est limitée à 3 mètres au faîtage.

➤ **PRECONISATIONS POUR L'AMENAGEMENT DE LA ZONE**

- Afin de diminuer le risque d'écoulement et faciliter l'assainissement des eaux pluviales, il est recommandé de favoriser dans les opérations de construction les toitures et les parkings végétalisés.
- De façon générale, afin de limiter en particulier les risques de destructions d'espèces avifaunistiques protégées, il est préconisé de procéder aux défrichements avant travaux en dehors de la période de nidification. Il est donc vivement recommandé de réaliser ces travaux entre septembre et février inclus.
- En complément de la mise en place des espaces végétalisés, les habitants sont encouragés à :
 - ✓ recourir à des essences locales
 - ✓ en conserver une partie sous forme de « jardin sauvage », c'est-à dire un secteur où le développement de la végétation a libre cours et qui pourra, de fait, offrir à la faune (insectes, reptiles, oiseaux, petits mammifères) abris et/ou nourriture. Il peut aussi bien s'agir d'une zone herbacée, où serait pratiquée une fauche tardive, que d'un secteur boisé, d'une zone humide, développée autour d'un plan d'eau ou non, que d'une sèche (rocaille, muret...).
 - ✓ aménager un « hôtel à insectes » qui, le cas échéant, compléterait efficacement le secteur de « jardin sauvage ». Il s'agit d'un abri fait de matériaux hétéroclites (paille, tiges de bambou, rondins de bois percé ou non, fagots de tiges à moelle, pots de fleur, briques à trous...), où pourront se loger les insectes auxiliaires du jardin (pollinisation et lutte contre les parasites et en particulier les pucerons).

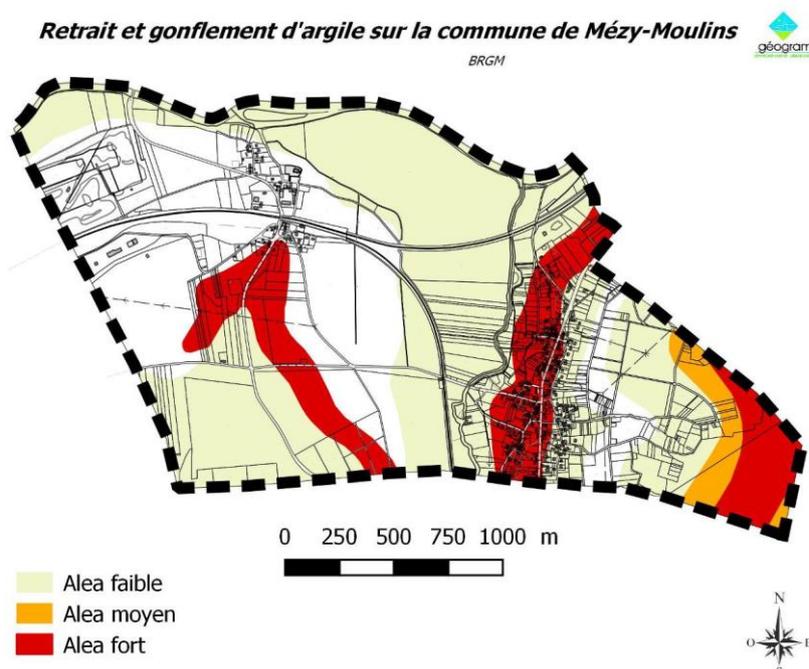
Cette pratique contribue à une plus grande biodiversité, mais également à un moindre recours aux produits phytosanitaires¹ et donc à une moindre pollution du sol et des eaux souterraines.

- ✓ recourir au compostage domestique, afin de valoriser au mieux les déchets produits, réduire le volume de déchets à enlever (et donc les émissions polluantes inhérentes : transport, incinération).

➤ RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DE LA ZONE

La zone 1AU est comprise en partie en secteur d'aléa fort « retrait et gonflement d'argiles »

Retrait et gonflement d'argile sur la commune de Mézy-Moulins

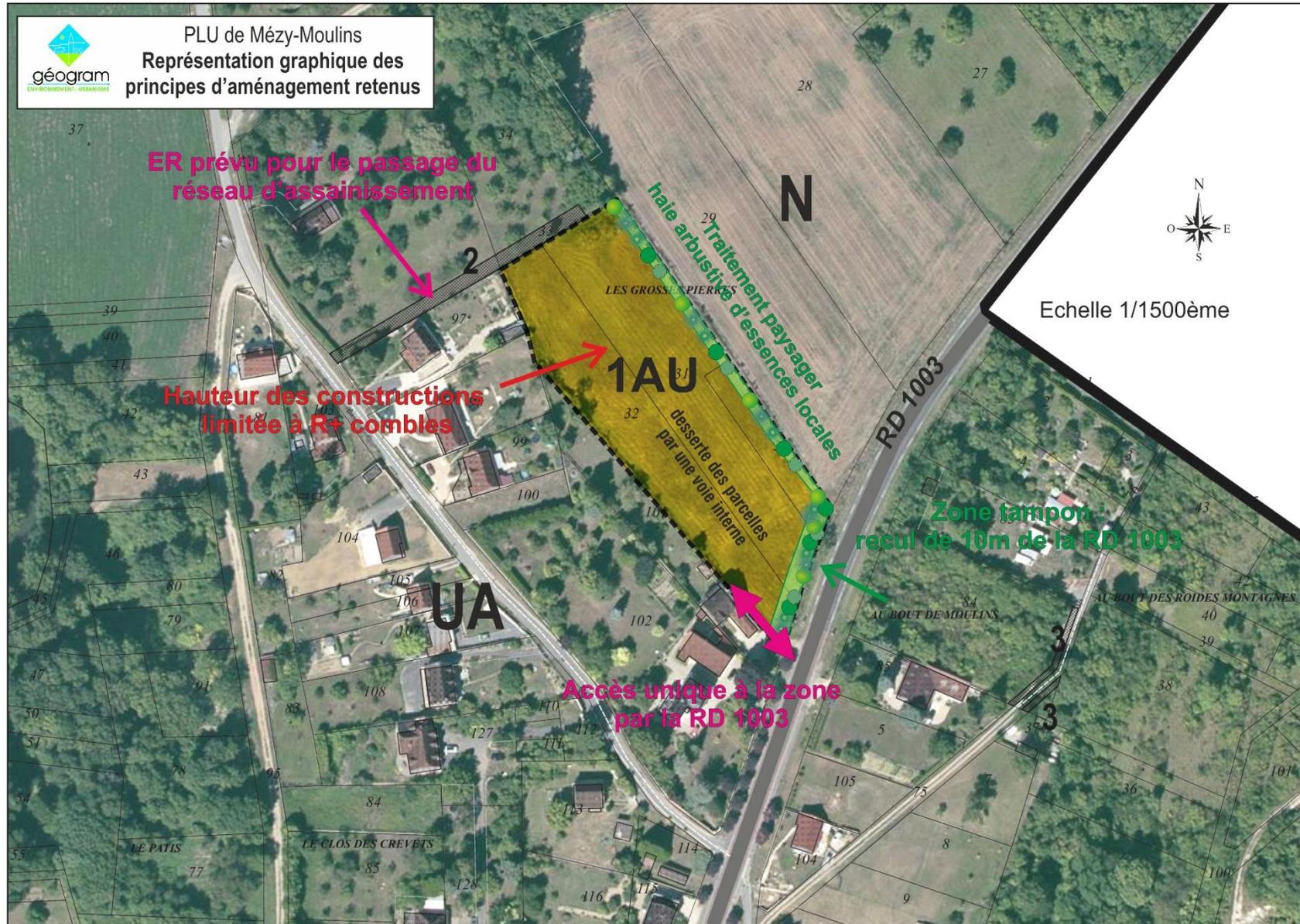


En zone d'aléa fort, il est recommandé :

- ✓ de réaliser des fondations suffisamment solides et ancrées de manière homogène (profondeur de l'ancrage au minimum de 1.20m)
- ✓ de rigidifier la structure du bâtiment par des chaînages internes
- ✓ d'éloigner de la construction des arbres (ou réaliser un écran anti-racines), des drains ou autres matériels de pompage
- ✓ d'utiliser des systèmes de raccordement souple pour les canalisations d'eau enterrées pour éviter leur rupture.

¹ En France, les jardiniers amateurs représentent plus de 6% de la consommation de pesticides (Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, 2009).

Représentation graphique des aménagements retenus



Cette étude s'est fixée comme objectif de prévoir une desserte sécurisée de la future zone située en entrée de ville et de fixer des mesures permettant d'intégrer au mieux les constructions nouvelles au sein de ce secteur, afin de lever l'inconstructibilité liée à l'amendement Dupont. Le programme de constructions proposé pourra s'implanter à moins de 75 mètres de l'axe de la RN, s'il respecte les dispositions évoquées dans le règlement.

LISTE DES ESSENCES PRECONISEES POUR LES HAIES VEGETALES

Les haies peuvent être de quatre types suivant leur hauteur et leur aspect :

- Haies fleuries de faible développement (couleur changeante suivant les saisons).
- Haies persistantes ou épineuses (résistant bien à l'effraction).
- Haies brise vent caduc (conseillé pour les parcelles exposées au nord).
- Haies d'espèces mélangées sur deux rangs.

Les haies pourront être constituées des essences suivantes :

- Haie basse de moins de un mètre de haut :
 - Buis, charmille, érable champêtre, fusain d'Europe, troène...
- Haie moyenne entre 1 et 2 m de haut :
 - Buis charme, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, érable champêtre, fusain d'Europe, genêt d'Espagne, houx, lilas, noisetier, orme, saule, sureau, troène; viorne mancienne.
- Haie haute supérieure à 2 m :
 - Amélanhier, aulne cordé, baguenaudier, berberis, cotoneasters (à l'exception de *Cotoneaster horizontalis Decne. et Cotoneaster dammeri*), deutzia, groseillier sanguin, hibiscus, if, laurier-tin, chèvrefeuilles arbustifs (*lonicera nitida, lonicera tatarica*), pommier à fleurs, pyracantha, rosier arbustif (à l'exception de *Rosa rugosa*), seringat, viorne obier, weigelias.
- Haie haute (brise-vent)
 - Bouleau, cerisier, châtaignier, marronnier, noyer,
 - Charme, chêne chevelu, chêne sessile, frêne commun, noisetier
 - Hêtre, érable champêtre, érable sycomore, pommier sauvage,
 - Merisier, tilleul, orme champêtre, poirier commun.

EN REVANCHE, INVASIVES, LES ESPECES SUIVANTES SONT PROSCRITES :

➤ **Espèces arborescentes et arbustives :**

- Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
- Cerisier d'automne (*Prunus serotina*)
- Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
- Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
- Cytise commun (*Laburnum anagyroides*)
- Érable négondo (*Acer negundo*)
- Fausse spirée (*Sorbaria sorbifolia*)
- Faux pistachier (*Staphylea pinnata*)
- Goji ou Lyciet de Barbarie (*Lycium barbarum*)
- Mahonia à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)
- Noyer du Caucase (*Pterocarya fraxinifolia*)
- Rhododendron de la Mer noire (*Rhododendron ponticum*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Rosier du Japon (*Rosa rugosa*)
- Spirée blanche (*Spirae alba*)
- Spirée de Douglas (*Spirae douglasii*)
- Sumac de Virginie (*Rhus typhina*)
- Symphorine blanche, Arbre aux perles (*Symphoricarpos albus*)
- Vigne-vierge (*Parthenocissus inserta*)

➤ **Espèces herbacées :**

- Ambroisie (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Asters américains (*Aster lanceolatus*, *Aster salignus*, *Aster novi-belgii*)
- Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
- Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- Ludwgies (*Ludwigia grandiflora*, *Ludwigia peploides*)
- Persicaire de l'Himalaya (*Persicaria wallichii*)
- Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)
- Renouée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
- Renouée hybride des 2 précédente (*Fallopia x bohémica*)
- Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
- Verge d'or du Canada (*Solidago canadensis*)
- Verge d'or géante (*Solidago gigantea*)

Une mise à jour de cette liste est disponible sur le site de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) via le lien suivant : <https://inpn.mnhn.fr/espece/listeEspeces/statut/metropole/J>