

## commune de MESSEI

DÉPARTEMENT DE L'ORNE

**POS initial approuvé le..... 06.05 /1980**

Modification n° 1 ..... 21.04 /1986

**RÉVISION N° 1 approuvée le.....23.03 /1990**

Modification n° 2 ..... 13.03 /1992

**RÉVISION N° 2 approuvée le..... 14.06 /1996**

Modification n° 3 ..... 10.12 /1998

**POS RÉVISION N° 3 approuvés le .....05.02 /2002**

Modification n° 4 ..... 04.07 /2007

Modification n° 5 ..... 07.02 /2011

**Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21.02 /2013**

Modification n° 1 ..... 17.12 /2015

Modification n° 2 ..... 19.12 /2018

Modification n° 3 ..... **XX.XX/XXXX**

## Élaboration du **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **APPROBATION**

vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Communautaire

en date du :

LE PRÉSIDENT  
Monsieur Yves GOASDOUE

### **2b - Orientations d'Aménagement**

**AGENCE  
SCHNEIDER**



42 AVENUE DU 6 JUIN  
BP 13030  
14 017 CAEN CEDEX 2  
T : 02 31 35 49 60  
F : 02 31 35 49 61

accueil@agence-schneider.fr



---

# 1 Orientations d'aménagement

---

Les principes d'aménagement et de paysagement définis ci-après s'imposent aux autorisations de construire ou d'aménager à venir, en complément des prescriptions du règlement.

## 1- GAMME DE COULEUR POUR LES ENDUITS OU PEINTURES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS (ne s'applique pas aux huisseries et menuiseries)

RAPPEL DES COULEURS DES MATÉRIEAUX LOCAUX :



Illustration à partir des références d'enduits du fabricant Weber et Broutin et PRB

NUANCES DES MATÉRIEAUX LOCAUX :



044 Brun clair



221 Grege soutenu



013 Brun foncé



524 Vancouver



202 Cendré beige foncé



304 Ocre doré



345 Terre marron



625 Etretat



240 Marron moyen



308 Brun jaune



316 Rouge brun foncé



039 Carnac



215 Ocre rompu



766 Caucase

## 2- ORIENTATIONS D'IMPLANTATION APPLICABLES A LA ZONE Ub qui regroupe le bâti ancien du bourg

Les nouvelles constructions seront implantées dans le respect des modes traditionnels d'implantation le long des voies. Ainsi en l'absence de murs de pierres traditionnels, l'implantation à l'alignement, ou "en cour" sera privilégiée au sein des ensembles ou hameaux de constructions anciennes.

## 3- ORIENTATIONS DE DENSITE APPLICABLES A L'EXTENSION DU HAMEAU DES BUISSONS

**Densité d'urbanisation** : si elle reçoit de l'habitat, la parcelle urbanisable à l'est du CR14 recevra au moins 5 logements et/ou 5 lots ;

## 4- ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION ET DE DENSITE APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (1AU/2AU) à vocation résidentielle

### **Mixité sociale et diversité des offres de logements :**

Pour préserver l'équilibre social et générationnel de la commune, les zones d'urbanisation future comprendront au moins 20% de logements alternatifs au pavillon individuel de quatre pièces et plus, en accession à la propriété : logements locatifs, dont sociaux, logements intermédiaires (petits immeubles collectifs, maisons de ville, en accession sociale ou location), résidence –service, etc.

### **Densité d'urbanisation :**

Les zones destinées à l'habitat présenteront une densité brute moyenne au moins égale à **12 logements à l'hectare**.

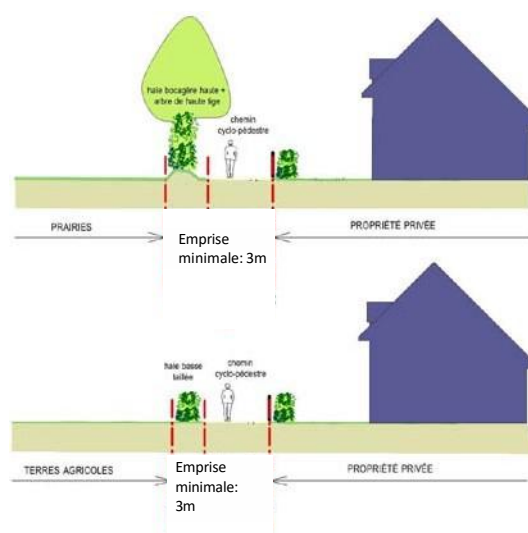
## 5- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER à vocation résidentielle

### **Création de lisières d'urbanisation :**

Pour permettre l'intégration des nouveaux quartiers dans le paysage et maîtriser les transitions avec l'espace rural, il est imposé la réalisation de lisières vertes. Elles sont composées d'un chemin doublé soit d'une haie basse taillée, soit d'une haie bocagère haute. Les essences seront locales.

### **Coupe de principe : Lisière d'urbanisation en bordure d'un quartier résidentiel**

Les dimensions pourront être adaptées au contexte : *emprise minimale 3m*



## OAP modification n°2

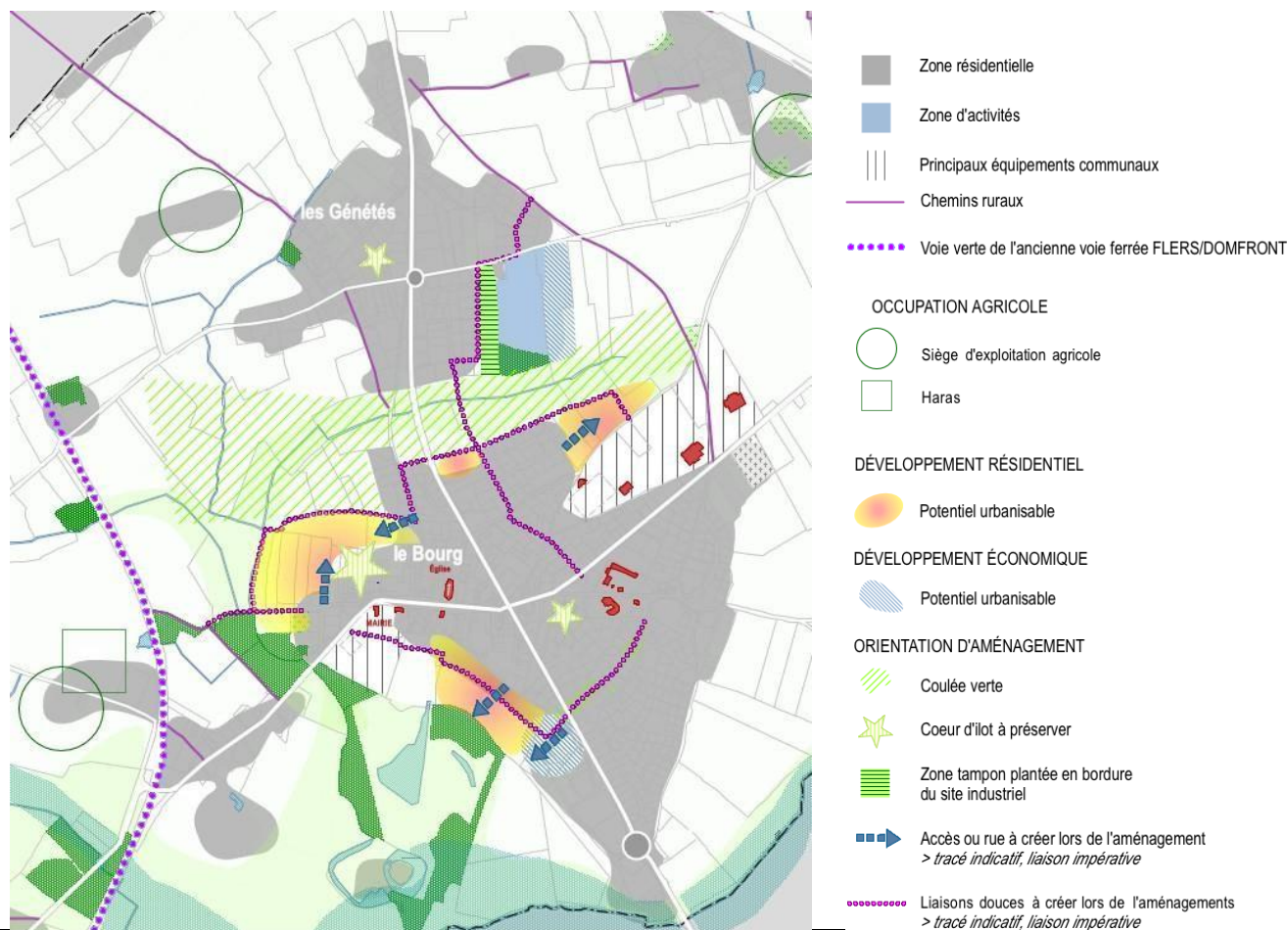
Les orientations d'aménagement applicables à la zone U des Tisserands.

Densité d'urbanisation : si elle reçoit de l'habitat, la parcelle AH 181 urbanisable recevra au moins 2 logements et/ou 2 lots. L'accès se fera par le nord ou par l'impasse au sud.

### Orientations d'aménagement pour l'extension du bourg :

Le projet retient :

- Des liaisons douces entre les Génétés et le Bourg (notamment vers les écoles) et entre le Bourg et la voie verte de l'ancienne voie ferrée. Elles permettront de sécuriser les déplacements des piétons et des cyclistes.
- La préservation d'une coulée verte (comprenant la zone humide) entre les Génétés et le Bourg.
- La préservation de la coulée verte du quartier des Longueraies ; elle devra être plantée d'arbres d'essences locales.
- Une zone tampon plantée d'essences locales en bordure Ouest de l'entreprise industrielle des Marettes.
- La préservation des coeurs d'ilots et jardins. Les plantations de ces secteurs seront composées exclusivement d'essences locales.
- La création d'une nouvelle rue dans le prolongement de la rue du Clos Piolet pour desservir le futur quartier Ouest. Elle aura une emprise minimale de 8m.
- Dans les nouvelles opérations d'aménagement ; la mise en place d'un type de clôture unique à l'échelle du quartier afin de créer une harmonie générale au nouveau quartier de la commune.





# OAP extension du centre-bourg



## Diagnostic

### Description du site



**Parcelles concernées :** A1335, A1333 et pour partie : A1327, A1329, A1331.

**Zonage :** 1AU **Superficie :** 1,96 ha environ

#### Les enjeux identifiés :

- La proximité immédiate du bourg
- Une surface de projet conséquente

#### Les accès :

Site accessible au Sud par la rue du Clos Piolet, petite rue de bourg.

#### Le paysage :

Grande parcelle en labour plongeant sur la vallée.

Proximité immédiate de petits jardins regroupés et leurs sentes.

#### L'architecture :

Rue du Clos Piolet : pavillons du XXème siècle, maisons du XIXème, voire antérieures (pans de bois)

Par ailleurs, à proximité, de grandes maisons contemporaines.

Matériaux identifiés : brique, bois, ardoise, tuile, enduit à la chaux, enduit classique, moellons de pierre (souvent en soubassement), granite gris, granite orangé

#### Les usages

Des chemins au Nord et au Sud que la commune souhaite connecter au réseau de chemins à l'Ouest du site (dont voie verte). Des potagers regroupés.



## Orientation d'aménagement et de programmation

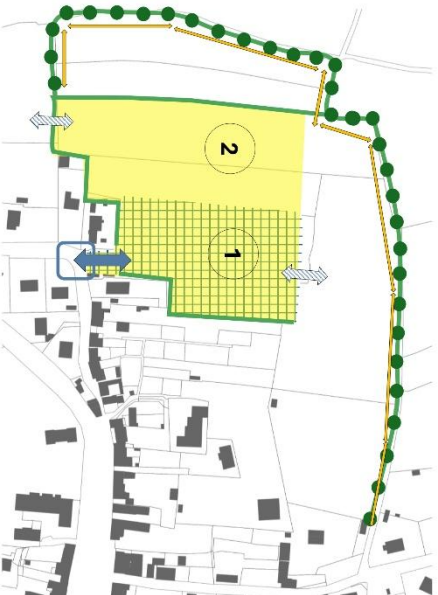
### Schéma et prescriptions opposables

Les accès au site sont sécurisés.

Des haies seront plantées en périphérie du site. Leur typologie répondra au contexte urbain ou paysager.

Le quartier comprendra un ou plusieurs espaces publics.

L'ensemble du quartier sera sillonné de liaisons douces dissociées des voitures.



### MIXITE DES FONCTIONS/ MIXITE SOCIALE

Zone à vocation d'habitat, présentant une densité brute minimale de 12 logements/ha, soit environ 24 logements.

Le quartier présentera des typologies d'habitat variées, un minimum de 20% de logement alternatif au pavillon individuel de 4 pièces et plus, en accession à la propriété : logements locatifs, dont sociaux, logements intermédiaires (petits immeubles collectifs, maisons de ville, en accession sociale ou location), résidence-service

Le secteur 1 devra être urbanisé en priorité. Le secteur 2 ne pourra être urbanisé qu'une fois que le secteur 1 aura été construit à 80% de sa capacité.

### DESSERTIE – MOBILITE - SECURITE

Accès véhiculaires à double sens desservant les nouvelles constructions

Connexions véhiculaires et douces à prévoir en cas d'urbanisation future



Carrefour



Cheminement doux à prévoir

### PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Limite végétale à créer

Haie existante à préserver

Pour lutter contre le risque d'inondation et le ruissellement des eaux sur l'espace urbain créer des fossés, des noues ou d'autres ouvrages hydrauliques. Ces ouvrages feront partie intégrante des aménagements paysagers et ce, dès en amont du futur quartier.

## OAP de la rue de la Croix Boissée



### Diagnostic

#### Description du site



**Parcelles concernées :** AE21, AE205 et AE22, le chemin de la parcelle AE206  
**Zonage :** U **Superficie :** 6 200m<sup>2</sup> (1500 m<sup>2</sup> + 3700 m<sup>2</sup>)

**Les enjeux identifiés :**

- La qualité paysagère
- Les connexions avec les équipements proches (école de musique, équipements sportifs,...)
- La prise en compte du pavillon existant
- La sécurité en carrefour

**Les accès :**  
 Un chemin d'accès-véhicule existant pour le pavillon avec un carrefour non traversant

**Le paysage :**  
 Belle vue sur le lointain  
 Quelques arbres marquent l'entrée du chemin du pavillon de la parcelle AE206  
 Une belle haie arborée au Nord Est de la parcelle cadastrée AE205 (intérêt en termes d'intégration du projet depuis la RD43 et en termes de traitement de limite avec la parcelle agricole)

**L'architecture :**  
 Zone pavillonnaire des années 50-70

**Les usages :**  
 Parcelles enherbées.  
 Des équipements en limite directe avec le site détudé.



### Orientation d'aménagement et de programmation

#### Schema et prescriptions opposables

Les deux parcelles pourront être urbanisées de manière indépendante. La parcelle Nord devra accueillir à minima 2 logements. La parcelle Sud devra accueillir environ 5 logements.

Deux accès distincts desserviront les parcelles Nord (AE205) et Sud (AE21).

Les haies qualitatives en périphérie du site sont préservées. D'autres haies pourront compléter cette ceinture végétale.



**MIXITE DES FONCTIONS/ MIXITE SOCIALE**

Zone à vocation d'habitat

Cimetière

**DESSERTE - MOBILITE - SECURITE**

Accès véhicules à double sens desservant les nouvelles constructions et le pavillon existant

**PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**

Limite végétale à créer/régénérer/préserver

Arbre ou ensemble d'arbres existant à conserver

## 6- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER à vocation économique

### **Création de lisières d'urbanisation sur les zones d'activités de la Gare :**

SECTION SUD DE LA ZAC : Un espace planté en bordure de la RD43 sera aménagé ; il sera composé d'une haie basse taillée (qui pourra se trouver sur l'emprise publique) puis d'une clôture de grillages rigides doublée côté Sud par un alignement d'arbres de haute tige à raison (à minima) d'un arbre tous les 10m.

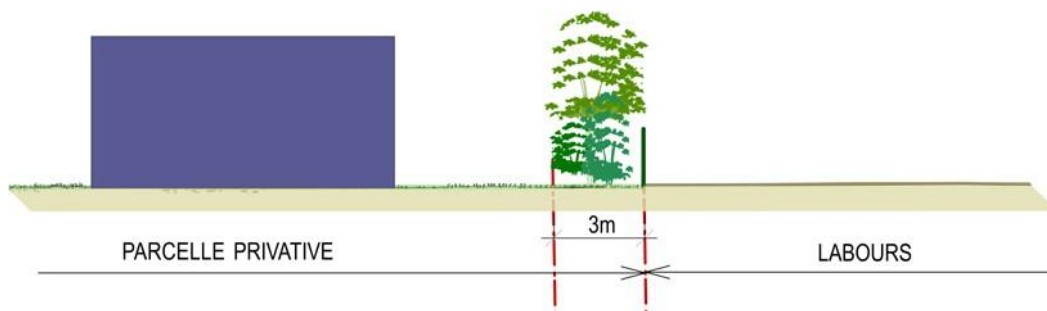
La lisière d'urbanisation à l'Est de la zone d'activités de la gare sera composée d'une haie bocagère haute d'essences locales.

### **Desserte de la ZAC de la Gare :**

Elle est desservie, uniquement, à partir du nouveau rond-point situé sur la RD43. En bordure de la nouvelle rue Nord-Sud, il sera planté une haie basse taillée devant les clôtures grillagées rigides qui délimiteront les lots.

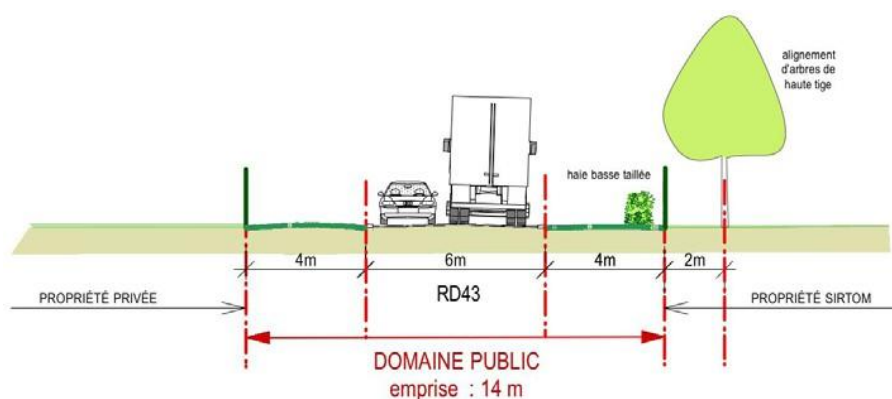
### **Coupe de principe : Lisière Est de la zone d'activité :**

*Les dimensions pourront être adaptées au contexte*



### **Coupe de principe : Aménagement paysager au sud de la RD43 :**

*Les dimensions pourront être adaptées au contexte*





## **ANNEXE :** **RAPPEL DES PRINCIPES D'URBANISATION D'UN ECO-QUARTIER**

Ces principes ont pour but de promouvoir une approche durable de l'urbanisation, c'est à dire une approche globale des problématiques urbaines, architecturales, énergétiques et environnementales.

- **Valoriser la proximité lors du choix de localisation des nouveaux quartiers** ; proximité des services et équipements, mais aussi entre les lieux de vie et les lieux d'emploi ;  
Réappropriation / reconversion / restructuration des espaces délaissés ou inadaptés ;
- **Repenser l'habitat pour reconsidérer la densité tout en préservant la qualité du cadre de vie**, c'est-à-dire organiser l'espace pour ouvrir les logements vers l'espace public et en même temps leur préserver l'intimité nécessaire à la quiétude recherchée par chaque ménage ;  
Doter chaque logement d'au moins un espace extérieur en lien direct avec le logement ;
- **Favoriser les déplacements de proximité sans voiture** ce qui impose de donner la primauté aux voies pour les déplacements doux dans la conception des nouveaux quartiers ; elles doivent être dessinées au plus court et aménagées pour la sécurité des utilisateurs ;
- **Faciliter les accès à la campagne environnante** ; c'est à dire en particulier l'ouverture du quartier sur les chemins ruraux ;
- **Adapter les logements à leur environnement pour tirer le meilleur parti des ressources renouvelables et de l'adaptation au site** ; cela suppose des études détaillées sur l'implantation et l'orientation des constructions (Héliodon, etc.) ;
- **Favoriser une gestion douce des eaux** cela suppose de limiter les surfaces imperméabilisables et de maintenir une biodiversité ordinaire au sein des zones urbanisées notamment par la mise en place d'une densité raisonnée et par la mise en continuité des espaces non bâtis ;
- **Penser la gestion des déchets ménagers ou leur valorisation dès l'aménagement du quartier** ; pour intégrer les dispositifs de collecte, de compostage ou la réduction à la source (choix judicieux des essences de haies par exemple) ;
- **Favoriser la biodiversité ordinaire** par un choix judicieux des clôtures, par la mise en continuité des jardins et espaces verts, etc.