

PLUi Val d'Ille - Aubigné

Melesse

Orientations d'aménagement et de programmation

Cahier communal

Approuvé le 25 février 2020

Modifié le 23 février 2021

A - Présentation de la commune

Chiffres clés

Le territoire de Melesse est situé à environ 12 kilomètres de Rennes. Il est voisin de huit communes :

- Saint-Germain-sur-Ille,
- Saint-Médard-sur-Ille,
- Montreuil-le-Gast,
- La Mézière / Montgerval,
- La Chapelle-des-Fougeretz,
- Saint-Grégoire,
- Betton,
- Chevaigné.

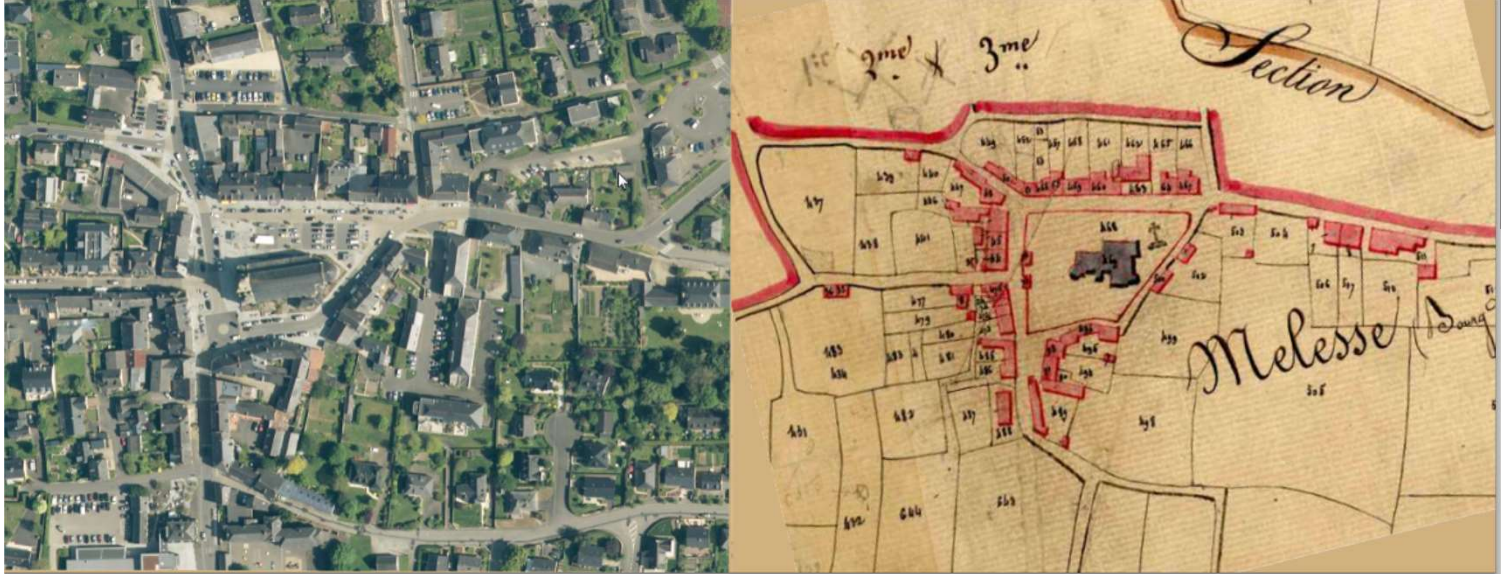
Il présente une superficie d'environ 3 239 hectares.

Population - 2015	6 116		
Taux d'évolution de la population - 2008-2013 (%)	8,3	Nombre de logements - 2013	2 476
Nombre de ménages - 2013	2 321	Part des maisons - 2013 (%)	81,9
Actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	2 106	Part des résidences. principales. occupées propriétaire - 2013	69,5
Part actifs travaillant hors de leur commune de résidence - 2013	78,3	Production annuelle moyenne de logements (2000/2016)*	51,8
<i>* Logements commencés (source sitadel).</i>			

Note historique

Le bourg de Melesse conserve la trame générale de l'agglomération fixée sur le cadastre de 1827 ; une place carré autour de laquelle un front bâti dense a pris place. Toutefois les anciens édifices ont souvent été remaniés ou même reconstruits sur des structures préexistantes. Le noyau ancien est regroupé autour de l'église. Il se compose de quelques maisons anciennes. Le caractère aggloméré de la place de l'église, la présence d'une architecture de qualité, de commerces et de stationnement, conjugué au fait que le développement résidentiel n'a pas créé de nouvelles centralités, contribuent à donner à cette place "originelle" le statut de pôle central. Cet ensemble a peu évolué depuis le 19^{ème} siècle.

Au 19^{ème} siècle, Melesse est un gros bourg rural réputé pour sa richesse. L'église nouvelle construite en 1885 dans le style néo-byzantin en est le signe le plus tangible. Le développement de l'aire agglomérée est assez récent. Elle correspond aux années 1960-1970 avec la création des premiers lotissements. Ce tissu résidentiel implanté à l'est du bourg est venu compléter un tissu ancien aggloméré autour de l'église.



Le cadastre napoléonien

Contexte géographique

L'organisation du tissu urbain est fortement conditionnée par son environnement topographique et viaire. Le bourg initial s'est implanté à mi-pente du versant exposé au sud, au croisement de deux axes nord-sud et est-ouest. Ces deux axes continuent à marquer l'organisation du tissu. Ainsi, la route de Montreuil (axe nord) est très urbanisée en rive ouest (secteur pavillonnaire, zone artisanale), alors qu'à l'est le paysage reste rural.

L'axe est-ouest, pour sa part, marque la limite entre le tissu résidentiel et le pôle d'équipements. A ce réseau viaire initial est venu se rajouter le tracé de la nouvelle départementale 82 qui remplace celle passant par le centre-ville. Le rapport du tissu bâti à cette voie est celui d'une voie de contournement. Le tissu urbain lui tourne le dos. La ville vient ainsi buter contre cette infrastructure qui constitue une coupure urbaine entre l'est (résidentiel) et l'ouest (économique) de l'agglomération.

Au sud, le tissu résidentiel s'est développé jusqu'aux limites du ruisseau du Quicampoix dont les rives s'aménagent pour former un parc végétal linéaire. Ce quartier récent atteint les limites de la ligne de crête au-delà de laquelle on bascule dans un autre paysage.

Le contexte géographique



B - Enjeux et objectifs d'aménagement – justification du projet

Développer de nouvelles zones d'habitat

Melesse doit répondre aux besoins en logements formulé par le nouveau PLH. La production de logements prévus est de 90 logements par an soit 900 logements à l'horizon du PLU. C'est un des objectifs majeurs du PLUi. La commune ne pourra pas répondre à ce besoin par un simple processus de renouvellement urbain.

Il s'agit également de promouvoir une diversité sociale au travers de la diversité des produits logements. Cette offre résidentielle diversifiée permettra d'assurer un renouvellement, une diversité sociale mais aussi une moindre consommation d'espace.

Le projet communal permettra de réaliser :

- un parc de logements diversifiés de maisons en lots libres mais aussi groupés, d'appartements en petits collectifs ou de formules intermédiaires permises par les programmes de semi-collectifs selon une répartition de 50 % de logements individuels (lots libres ou maisons groupées), 25 % semi-collectifs et 25 % collectifs ;
- 30 % de locatif, dont une partie de locatif social ;
- la recherche d'une adéquation de l'offre avec des dispositifs permettant de maîtriser le coût du foncier, ce qui favorisera l'accueil de populations spécifiques et modestes, personnes âgées, familles monoparentales, de couples de jeunes actifs sans enfants... mais aussi de familles.

Les opérations d'urbanisme significatives de la commune sont les suivantes :

- la ZAC du Feuil qui permettra la réalisation d'environ 500 logements ;
- le secteur de Basse Forge qui permettra la réalisation d'environ 80 logements ;
- la réserve foncière des Petites Fontenelles qui permettra la réalisation d'environ 200 logements ;
- des opérations en renouvellement urbain qui permettront de répondre aux 120 logements restant à produire.

La station d'épuration dispose des capacités de 5 000 équivalent / habitants ce qui est suffisant à horizon 2030. Une étude va être lancée en 2019 sur le dimensionnement de la station, dans l'optique de passer à 8 000 EH. Les problèmes de dépassements de la charge organique qui ont pu être constaté ont trouvé leur cause et devraient être résorbés suite aux travaux engagés par un industriel à la source de ce dépassement (prétraitement des eaux usées).

Adapter le parc d'équipements

Valoriser les équipements scolaires

La production de 50 % de logements individuels doit générer un accueil de profils familiaux assurant le renouvellement de la population scolaire. La maîtrise des coûts de sortie en recourant éventuellement à des procédures de Z.A.C. (Zones d'Aménagement Concerté) permettra de maintenir une entrée régulière de familles avec enfants en bas âges.

Toutefois, la présence du collège permet aussi de capitaliser l'entrée de familles « quadra » avec enfants plus âgés. Le conseil départemental va prochainement construire un établissement neuf, l'actuel collège Mathurin-Méheut n'ayant plus la capacité d'accueil suffisante.

D'autre part les 30 % de locatifs vont permettre de disposer d'un parc assurant une rotation de la population et donc un apport régulier de jeunes enfants compensant aussi le vieillissement de la population des lots libres.

Diversifier l'offre de services

L'identité de pôle urbain d'équilibre se traduit par la présence sur Melesse d'une offre de services que l'on ne retrouve pas toujours ailleurs et qui "sert" une population intercommunale. Des études de programmation ont été menées dans le cadre d'un contrat d'objectif. Les conclusions de cette étude ont permis de faire émerger plusieurs polarités, qui sont reprises dans les orientations d'aménagement et de programmation :

- la rénovation de la salle des associations et la salle de danse;
- un futur pôle sportif sur l'aire de Champ Courtin;

Ces polarités sont à conforter par un zonage adapté mais aussi par une accessibilité à renforcer (notamment par les modes actifs).

Renouvellement urbain, patrimoine et centralités

Cet objectif passe par l'application combinée de deux principes :

Pérenniser la morphologie urbaine dense du centre-ville

Le tissu central aggloméré avec ses prospects, ses commerces, constitue l'âme de Melesse sur un périmètre relativement restreint (5 ha environ). Ce tissu assure une lecture aisée de l'organisation

spatiale du tissu urbain, son bâti en pierre et en terre lui confère une assise "historique", une légitimité à préserver.

L'organisation autour de la place de l'église, relayée par les espaces publics aménagés derrière la mairie, permet tout à la fois de structurer la ville autour de trois "valeurs", l'église, la mairie, le commerce. Elle permet surtout d'assurer des liens utiles avec les développements externes qui ont progressivement déplacé le centre de gravité de la ville vers le nord.

Le PLUi propose de pérenniser cette organisation spatiale en organisant le développement de la ville en fonction de cette centralité. Le centre-ville s'étendra vers le Nord sur le secteur de la Janaie (voir OAP). Mais l'objectif est aussi d'amplifier le centre en proposant une reconquête des tissus périphériques les moins denses en vue d'organiser leur densification. De nombreuses OAP poursuivent cet objectif (voir ci-dessous).

Quant aux nouveaux secteurs d'habitat, ils sont répartis de façon équilibrée entre le nord et le sud de la ville, la zone sud-est des Fontenelles présentant l'avantage de se trouver à moins de 500 mètres du cœur de ville.

Dynamiser le commerce en centralité

Le commerce de proximité en centre-ville est générateur de services et de liens sociaux forts associés aux commerces eux-mêmes mais aussi aux cheminements vers ces commerces. Les espaces publics de centre-ville sont ainsi des espaces de vie sociale importants. Pour que ce commerce existe il convient d'assurer une clientèle, un accès aisé aux commerces, un stationnement à proximité, une image valorisante du centre-ville.

L'offre de stationnement a été renforcée ces dernières années avec la création d'un parking derrière la mairie ainsi qu'à côté du pôle médical. De plus, il est nécessaire de faciliter la création et la transmission de cellules commerciales dans le centre-ville, afin d'accroître l'offre de services et de commerces de proximité. Le développement urbain retenu dans le cadre de la spatialisation des aires d'extension de l'urbanisation, doit favoriser une distance limitée entre nouveaux quartiers et centre-ville et donc une relation aisée entre nouveaux habitants et commerces.

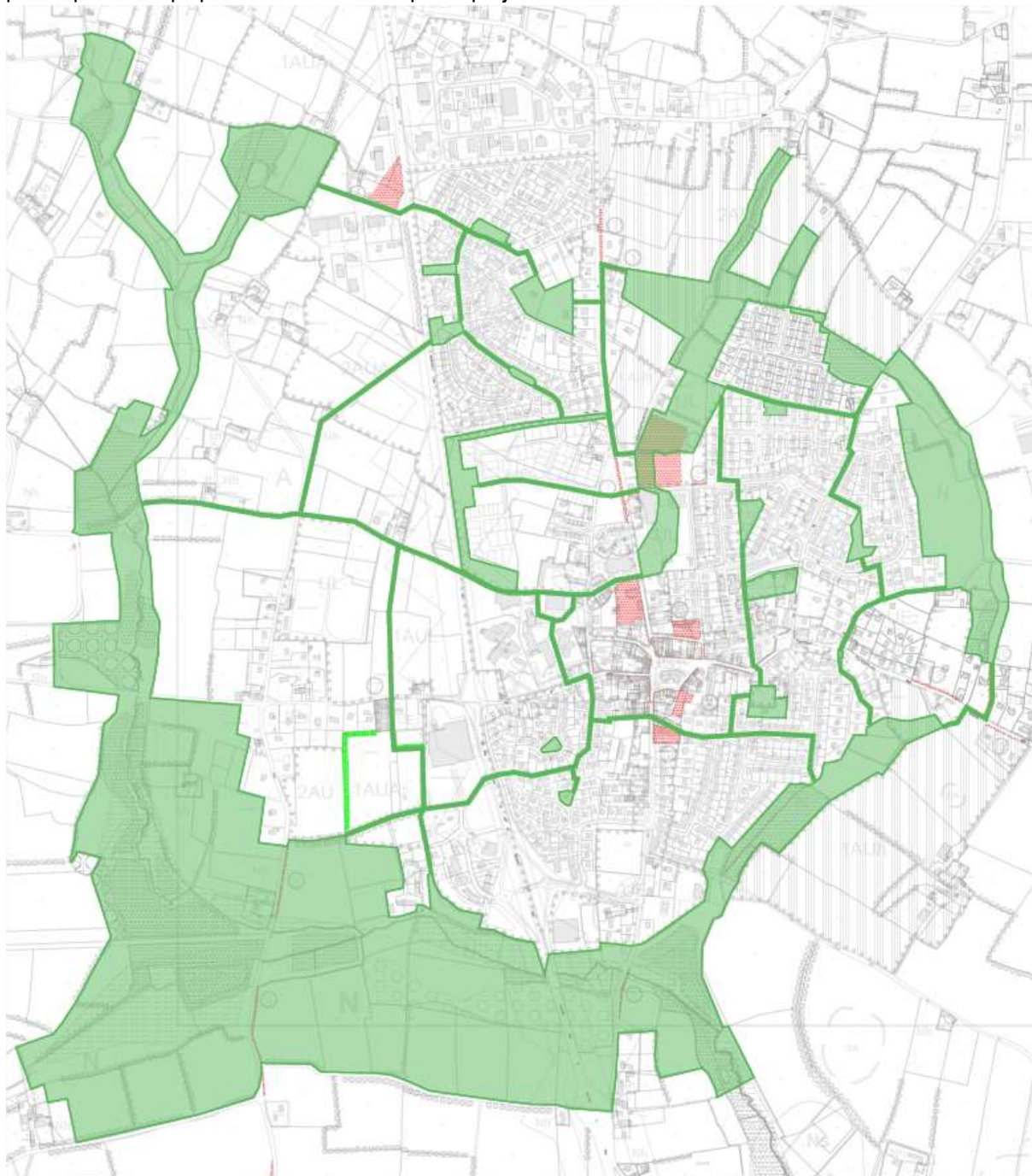
La création d'un maillage piétonnier accompagnant la coulée verte permettra de mettre en relation les nouveaux quartiers et le centre-ville participera de cette volonté de faciliter l'accès aux commerces et services de centre-ville.

La ville nature

La présence du végétal en ville est source de nombreux bénéfices pour le territoire urbain et ses occupants. Melesse, par sa taille, revêt un caractère urbain et minéral dans beaucoup de ces quartiers. L'objectif de la ville est de compenser l'effort de densification nécessaire pour la préservation des espaces agricoles et naturels par une proximité des habitants avec la nature grâce à une trame lisible de nature en ville. Cela présente plusieurs avantages :

- embellir le paysage urbain,
- favoriser le maintien de la biodiversité en milieu urbain,
- sensibiliser les habitants au développement durable et à l'écologie urbaine,
- apporter santé et bien-être aux citoyens,
- créer du lien social autour des espaces de nature (les parcs, jardins collectifs...),
- jouer un rôle sur la régulation thermique de la ville, la qualité de l'air et l'écoulement des eaux.

Si la ville doit se densifier, il importe d'acter certains principes qu'ils soient réglementaires ou repris dans les OAP. Le plan joint propose un schéma directeur de la trame de nature en ville, sans caractère prescriptif mais qui permet de fixer un cap aux projets urbains à venir.



La trame verte de la ville

Les déplacements

Le PLUi doit organiser la production d'un tissu hiérarchisé, structuré par une voirie principale à créer, diversifié dans ses formes urbaines et usant des formes les plus denses pour cadrer des espaces publics ponctuant le territoire urbain.

Conforter le maillage urbain

Le projet de développement s'appuie donc sur la trame urbaine existante organisée autour des principales voies menant au cœur de ville, tout en renforçant certains axes transversaux tels que la rue des Lilas par exemple, se prolongeant dans l'opération de la Croix Poulin. Le secteur d'extension du Feuill sera desservi par des axes routiers structurants (routes départementales). Ces axes pourront être réaménagés en fonction des besoins pour faciliter la connexion de ces futurs quartiers au cœur de la ville. Une desserte multiple est prévue pour ce quartier depuis l'ouest avec plusieurs piquages possibles sur la route de Montreuil. Vers l'ouest, une large fenêtre est ouverte sur la route de St Germain-sur-Ille. Enfin, de nombreux piquages ont été réservés dans le lotissement de la Ruelle des Bois, les rues se terminant par des placettes de retournement.

Un schéma piétons /cycles

Trois types de liaisons façonnent la trame piétonne de la ville. Le schéma de déplacements doux s'appuie d'abord sur les trottoirs qui, dans le centre ancien, permettent aux piétons de cheminer normalement en sécurité dès lors que les normes sont respectées. Dans les quartiers périphériques, les chemins piétons sont plus fréquemment en site propre («déconnectés » des voies de circulation). Ils sont de ce fait les plus sûrs pour les usagers. En dernier lieu, les voies ou chemins mixtes comme les ruelles, les parkings, les voies en impasse... présentent une sécurité relative selon le degré de fréquentation des véhicules et l'aspect de l'aménagement. Certaines de ces voies mixtes nécessitent un aménagement pour renforcer la sécurité du piéton.

Afin d'améliorer l'existant et d'anticiper le développement futur de l'agglomération de Melesse, il est proposé différentes hypothèses d'aménagement ou de réaménagement des cheminements. Ces hypothèses vont du simple réaménagement de l'existant qui peut être réalisé à court terme, à des propositions de tracés nécessitant à plus long terme des acquisitions. Les besoins ont été inventoriés et font l'objet si nécessaire d'emplacement réservés.

Aménager un pôle d'échange

Un pôle d'échanges est un lieu où différents réseaux de transport sont interconnectés. Il s'agit donc d'imaginer un espace urbain spécialement aménagé pour associer les différents modes de transport de voyageurs et favoriser la pratique de l'intermodalité. Leur création et leur mise en œuvre obéissent à une démarche de planification précise incluant tous les acteurs.

Suivant les critères du SCoT, il est indispensable *"qu'ils puissent s'appuyer sur un transport collectif performant avec une régularité de temps de parcours garantie, des connexions avec les réseaux locaux de déplacements (modes actifs et autres), un stationnement sécurisé pour les deux roues, des parkings aménagés pour les voitures en stationnement d'échange, des points de dépose rapide et une accessibilité facilitée pour les modes actifs (bandes, pistes vélos, cheminements aménagés, signalétique adaptée). Ces pôles offriront également une information sur les offres de transport*

existantes et leurs horaires ainsi que des fonctions commerciales liées aux transports (vente de titres...)".

La localisation du pôle d'échange n'est pas à ce jour arrêtée. Toutefois, la construction d'un nouveau collège libèrera une emprise potentielle très bien située par rapport au centre-ville, aux équipements générateurs de flux, et aux lignes bus. Ce secteur classé en zone UG permet d'accueillir ce type d'équipement.

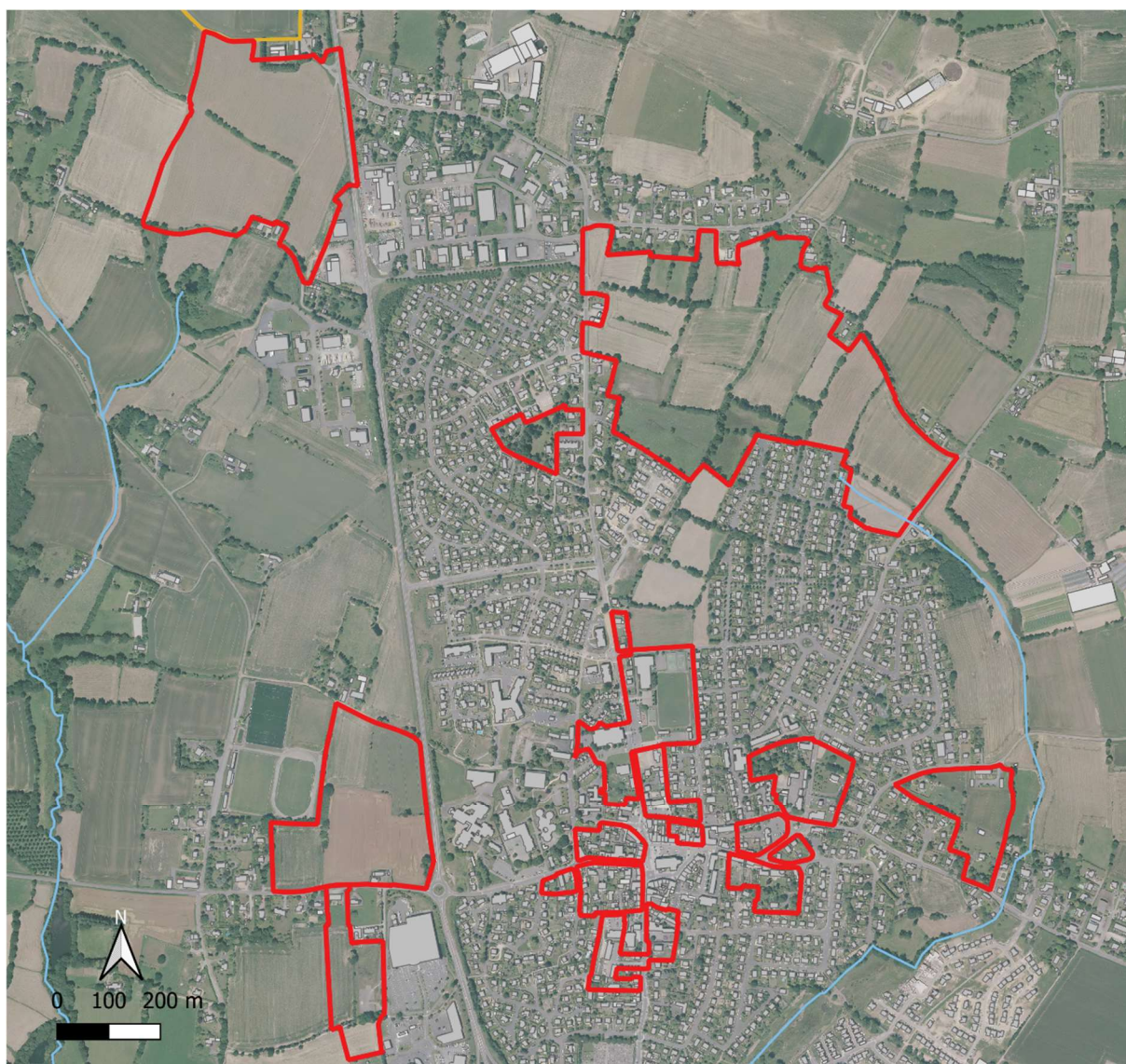
Le développement économique

La commune de Melesse présente deux polarités économiques majeures sur son territoire en plus de la zone commerciale de centre-ville : le site commercial de la Métairie au sud-ouest et les zones artisanales et commerciales des Olivettes et des Landelles au nord du centre-Ville. Sur le secteur des Olivettes, conformément aux indications du SCoT qui désignent cet espace comme une nouvelle zone de développement économique, la communauté de communes du Val d'Ille - Aubigné et la commune de Melesse travaillent conjointement sur un projet de double extension de la zone existante pour permettre l'extension de la zone artisanale et commerciale actuelle. L'objectif est d'accueillir des entreprises en lien avec les éco-activités et aussi de conduire une opération pilote en matière d'énergie (voir OAP les Olivettes Nord).

Sur le site de la Métairie, un espace commercial de 4,5 ha a déjà fait l'objet d'une procédure d'urbanisme. Ce projet a permis l'implantation de cellules commerciales autour d'une cour commune mutualisant le stationnement. Une réserve foncière attenante est conservée au PLUi afin de permettre l'extension du site de la Métairie.

E – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Secteurs d'OAP



OAP N°1 : La Chapelière

Descriptif du site

Situé à environ 600 mètres du centre-ville, ce secteur couvre une superficie de 2.7 hectares en bordure de la rue de la Basse Forge. Il est constitué d'une grande parcelle cultivée et de deux grands terrains occupés par deux maisons individuelles.



Enjeux d'urbanisme et de paysage

Ce site représente un enjeu important pour la commune en matière d'urbanisme et de paysage. Il constitue une future entrée de ville depuis la RD 528.

En termes de consommation d'espaces, il permet la réalisation d'une opération en dent creuse qui utilise pour partie des terrains non agricoles. Il permet donc un développement conséquent de l'habitat sans pour autant réduire le potentiel agricole de la commune.

En termes d'image, ce nouveau quartier permettra une modernisation de l'entrée de ville qui souffre aujourd'hui en raison de l'hétérogénéité de son front bâti.

En termes de programmation, l'aménagement de ce site proche du centre-ville et dans le prolongement du quartier des Fontnelles permettra d'amener une population nouvelle à proximité d'un secteur desservi par les réseaux.

En termes d'accessibilité routière, une desserte complexe est à aménager depuis la rue de Chevaigné vers les Fontnelles du fait de l'urbanisation existante et de la topographie (accès au même niveau nécessitant de franchir le ruisseau).

En termes d'accessibilité piétonne et d'accès au transport en commun, il existe de nombreux piquages piétons vers la zone agglomérée (rue Guynemer, avenue Châteaubriand, rue des Guimondières) et on peut noter la présence d'un arrêt de bus et parking à vélo à proximité du cimetière (220 m de l'entrée de la zone via la rue des Guimondières).

Objectifs

L'objectif sera de produire un tissu urbain diversifié pouvant accueillir des opérations denses et garantissant la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat. Chaque opération à vocation de logement devra comporter des logements à vocation sociale, dans le respect des objectifs de mixité sociale du Programme Local de l'Habitat.

Les opérations chercheront à proposer une diversité des formes d'habitat (maison de ville, petits collectifs, collectifs intermédiaires, lots libres, lots libres denses, habitat groupé, habitat groupé en "hameau",...) en harmonie avec le patrimoine urbain existant.

En bordure de la voie (rue de Chevaigné) l'opération proposera un paysage urbain de qualité qui marquera l'entrée de ville.

Afin de favoriser un maillage de voirie et une facilité des déplacements, une liaison entre la rue de Chevaigné et la rue de la Basse Forge sera inscrite pour désenclaver le quartier.

L'objectif sera aussi de maintenir des continuités de nature, notamment au travers de la trame des jardins privés et la réalisation d'un espace vert commun accessible au centre de l'îlot. De même, les frontons végétalisés des parcelles sur rue sont à préserver et à développer.

Principes d'aménagement

Les principes d'aménagement sont :

- créer un accès à la zone depuis la rue Basse Forge, au sud de la parcelle existante,

- desservir l'intérieur de la zone par une voie publique afin de permettre une densification des parcelles existantes,
- aménager les abords du vallon de Quincampoix afin de prolonger l'axe vert depuis le quartier des Fontenelles.

Eléments de programmation

C'est un secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat :

- il sera construit au moins 30 logements par hectare soit environ 80 logements,
- la mixité des typologies de logement devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs,
- au moins 30 % de logements seront des logements aidés conformément aux objectifs du PLH

Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :

- les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.)
- les logements financés par un Prêt Locatif Social (P.L.S)
- les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.)
- les logements financés par un Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.)
- les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.)
- les logements financés par un Prêt Social Locatif d'Accession (P.S.L.A.)
- les logements financés par une collectivité (commune, EPCI)

L'aménagement se fera sous la forme d'une opération d'ensemble avec mise en place de participations pour le financement des carrefours avec les RD et voie d'accès publiques ainsi que les espaces verts aménagés de concert avec les services municipaux.

L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum 80 % de la zone.

Orientations d'aménagement (dispositions graphiques)



Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone		Patrimoine bâti à préserver	Bâtiment à démolir
	Dominante habitat / secteur plus dense	Orientation faitage	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
	Dominante activités	Espace public (à restructurer/ à aménager)	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
	Dominante équipement	Point de vue à préserver	Perspective particulière à mettre en valeur
	Dominante espace vert et de loisirs	Arbres, haies (à préserver / à créer)	Hydrologie
	Renouvellement urbain	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver	Secteur soumis au risque inondation
Principes de voiries			
	Maillage principal		
	Maillage secondaire		
	Principes d'accès		
	Zone de stationnement à créer		
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		

OAP N°2 : Zone d'aménagement concerté du Feuil

Descriptif du site

Le secteur couvre une superficie de 23 ha. Il résulte du plan de zonage du PLU précédent (majoritairement en zone 2AU) et des réflexions menées au cours des études préalables à la création de la ZAC. Le secteur s'inscrit dans un paysage champêtre semi fermé du fait de la présence d'un maillage bocager dense et d'une topographie douce. La présence de l'eau fait partie des éléments importants à prendre en compte dans le projet.

Cet espace agricole est relativement enclavé par l'urbanisation qui s'est développée à l'est et à l'ouest du site. La partie la plus au nord du site se situe à environ 1 kilomètre du centre-ville.

Les limites du secteur sont les suivantes :

- à l'ouest et au nord, la limite s'appuie sur les espaces urbanisés qui bordent les rues de Montreuil et du Feuil ;
- à l'est, la limite s'appuie sur la route de Saint Germain ;
- au sud, le site s'appuie sur la lisière du lotissement de la Ruelle des Bois et intègre les zones humides.



Enjeux d'urbanisme et de paysage / Justification de l'OAP

Plusieurs enjeux majeurs pour la commune concernent spécifiquement cette opération :

- Répondre au besoin de production de logements pour la décennie à venir tant sur le plan quantitatif que qualitatif (diversité des formes urbaines, des produits et des typologies).
- Réussir une greffe du quartier sur la ville et permettre le développement d'une vie de quartier notamment par une gestion raisonnée de la circulation motorisée dans les zones résidentielles.
- Travailler la couture urbaine avec les quartiers existants notamment en poursuivant le réseau de cheminements piétons et cycles existants dans la nouvelle opération.
- Préserver le fonctionnement écologique et hydrographique du site.
- Préserver le patrimoine naturel et développer la trame verte du quartier pour en faire un élément moteur du projet.

Les objectifs

Proposer une offre de logements diversifiée :

- permettant une mixité intergénérationnelle et des parcours de vie (parcours résidentiel) dans la commune ;
- favorisant la mixité sociale en imaginant des programmes de logements mixtes spécifiques (par exemple personnes âgées au rez-de-chaussée et jeune couple à l'étage).

Assurer une transition des formes bâties et la diversité des formes urbaines :

- denses à proximité du centre-ville et des axes de circulation principaux ;
- moins denses en s'éloignant des axes principaux ;
- des logements (collectifs, semi-collectifs et maisons individuelles) tout en évitant les effets de masses ou de blocs.

Conserver le caractère et l'histoire du site :

- maintenir les éléments structurants le paysage (chemins et haies, zones humides) ;
- préserver, prolonger et connecter les corridors écologiques de la ZAC au-delà du quartier ;
- encourager l'installation d'une végétation locale, diversifiée ;
- protéger les zones humides ;
- valoriser le parcours de l'eau dans le quartier par une gestion aérienne des eaux pluviales (noues par exemple).

Aménager des axes structurants qui bénéficient aux déplacements à l'échelle du centre-ville, sans pour autant créer de grands boulevards rapides.

Prévoir des liaisons douces mixtes et protégées (visiteurs, vélos, pieds, poussettes, rollers...) et aménager des liaisons douces structurantes, notamment en direction du centre-ville ou du canal.

Principes d'aménagement

- Poursuivre la structuration du maillage, dans une logique de continuités des axes circulés entre les différents secteurs et structurer le projet urbain autour de deux secteurs bénéficiant d'approches différentes :
 - o Au nord, une urbanisation en chambres paysagères avec une liaison est-ouest sinueuse. Ce tracé est prévu pour limiter l'impact sur la zone humide ;
 - o Au sud, une urbanisation en secteur d'habitat sur la partie ouest. La desserte automobile se fait depuis les voies existantes, en lien avec la rue du Feuil.
- Assurer les qualités paysagères et les continuités de nature sur ce secteur de frange urbaine, limitrophe centre-ville. Les grands îlots de verdure sont à préserver ou à créer, à intégrer dans la conception des projets, sur les espaces publics ou au sein des îlots privés. La majeure partie des haies est protégée. Toutefois des défrichements ponctuels pourront être autorisés pour le passage des voiries et réseaux.
- Développer le potentiel piéton du site. Les espaces verts servent de support aux modes doux et composent un schéma d'ensemble cohérent et dense de cheminement. A ce titre, le maillage des sentiers urbains et des cheminements devra permettre d'irriguer les quartiers en direction de la centralité.
- Créer un vaste espace vert d'échelle communal permettant la liaison au centre-ville et la connexion de quartier avec l'opération La Janaie.

Eléments de programmation

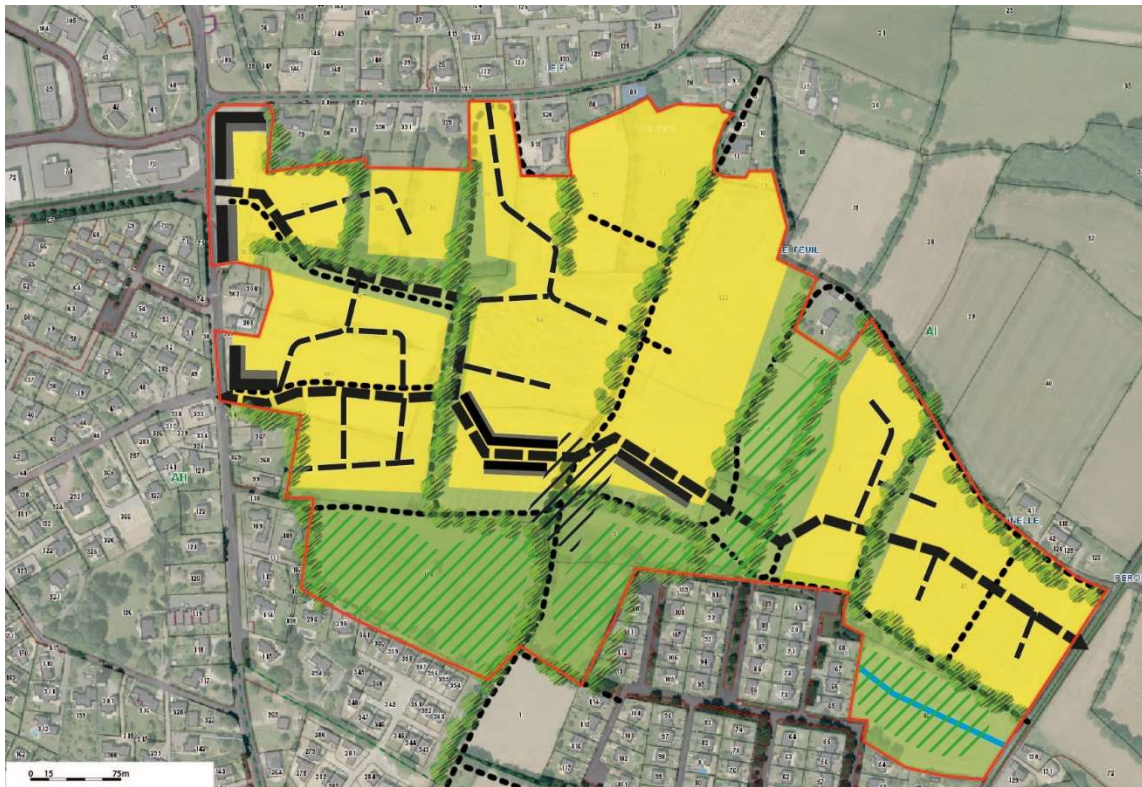
Le secteur devrait accueillir environ 500 logements. Afin de répondre aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération devra tendre vers 30 logements/ha. Trois grandes typologies de logements sont prévues :

- des logements individuels sur lots libres ou maisons groupées en diffus : maison isolée et maison mitoyenne,
- des logements collectifs,
- des logements semi-collectifs, avec mitoyenneté verticale ou horizontale ne dépassant pas R+2 + combles avec accès au logement individualisé à partir de la chaussée et espace privatif extérieur sous forme de jardin ou terrasse.

Il est prévu la réalisation de logements aidés :

- 25 % de locatif social conformément au PLH.

Orientations d'aménagement (dispositions graphiques)



Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone		Patrimoine bâti à préserver	
	Dominante habitat / secteur plus dense	Bâtiment à démolir	
	Dominante activités	Orientation faitage	
	Dominante équipement	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)	
	Dominante espace vert et de loisirs	Espace public (à restructurer/ à aménager)	
	Renouvellement urbain	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)	
Principes de voiries		Point de vue à préserver	
	Maillage principal	Perspective particulière à mettre en valeur	
	Maillage secondaire	Arbres, haies (à préserver / à créer)	
	Principes d'accès	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver	
	Zone de stationnement à créer		
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre	Autre	
		Hydrologie	
		Secteur soumis au risque inondation	

OAP N°3 : L'aire de la Janaie

Descriptif du site

Le secteur couvre une superficie d'environ 4,5 ha au cœur du centre-ville. Il est composé de trois parties.

Un premier secteur d'environ 4800 m² est situé entre la place de l'église, la salle polyvalente, et l'ALSH et comprend un bâtiment en terre à préserver. Il présente dans la continuité de la rue de Montreuil une déclivité vers le sud, le centre-ville et vers l'ouest. Sa lisière ouest est composée d'une haie bocagère, qui serait à préserver, pour structurer un cheminement vers le bâtiment en terre.

La maîtrise foncière et celle de son aménagement urbain est essentielle.

Le second secteur d'environ 22 800 m² est l'aire du terrain des sports qui représente une vaste emprise communale à proximité immédiate du centre ancien. Depuis la rue de Montreuil, cet espace apparaît comme insuffisamment cadré avec des bâtiments de gabarits hétérogènes. Il ne contribue pas à l'harmonie architecturale de la rue de Montreuil amorcée depuis la place de l'église. Le front de rue sud-ouest présente une aire de stationnement et des aménagements de loisirs.

Le troisième secteur d'environ 4 500 m² fait face au terrain des sports et bénéficie d'une situation stratégique dans le dispositif urbain autour du centre-ville. Ce secteur accueille la salle polyvalente d'une surface de 1 700 m² qui présente des problèmes énergétiques, mais aussi d'accès P.M.R. pour la salle de spectacle.



Enjeux d'urbanisme et de paysage



Ces trois secteurs sont des espaces en interrelation, à recomposer qui doivent permettre une composition urbaine de qualité avec l'extension du centre-ville vers la rue de Montreuil.

L'aménagement de ces espaces devra réussir à associer des opérations de logements collectifs, la création d'un pôle intergénérationnel comprenant un multi-accueil petite enfance et des logements pour seniors, une salle de spectacle, des espaces urbains (mail), un parc urbain, des opérations de logements collectifs et d'équipements annexes, de cellules commerciales et de services. Du fait de l'urbanisation récente et des nouveaux projets d'aménagement urbain, il offre une respiration par rapport à l'emprise bâtie. L'espace non bâti situé au cœur du secteur 2 doit être dans sa partie centrale préservé, à l'exemple d'un parc ou d'un jardin.

Cet espace doit permettre une composition urbaine de qualité au sud de la zone en limite du centre ancien, le caractère champêtre de la partie nord du terrain est attrayant et renvoie à l'image d'un centre-ville près de la campagne. Cette image pourrait être recherchée et développée dans l'aménagement urbain et l'architecture qui l'accompagne.

Les objectifs

- Réaliser une opération d'aménagement permettant l'accueil de nouveaux habitants au Nord du centre-ville.
- Réaménager la rue de Montreuil dans un objectif de resserrement du front bâti afin de donner une image plus urbaine à cet axe.
- Restructurer le secteur avec démolition des bâtiments vétustes
- Créer un parc ou un jardin, un espace naturel de respiration, qui connecte le centre avec la future ZAC du Feuil.

Principes d'aménagement

- Réorganisation du front bâti sur la rive Est de la rue de Montreuil avec implantation de la majeure partie de la construction à l'alignement sur rue (voir définition et cahier d'application du règlement).
- Création d'un front bâti sur la rive Ouest de la rue de la Janaie, maintenant des ouvertures de perspectives sur le parc urbain, avec implantation à l'alignement sur rue (voir définition du règlement).
- Création d'un parc urbain central support de modes actifs suivant un axe Nord-Sud et un axe Est-Ouest (liaison rue des Lauriers - rue des Alleux) et vecteur de lien social.
- Création d'un espace public structuré par le réagencement des futurs équipements autour d'un espace central planté en mail.
- Aménagement des liaisons douces mixtes traversant le secteur (du nord au sud et de l'est à l'ouest)

Eléments de programmation

Afin de répondre aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération sera de 30 logements/ha (hors emprise parc urbain).

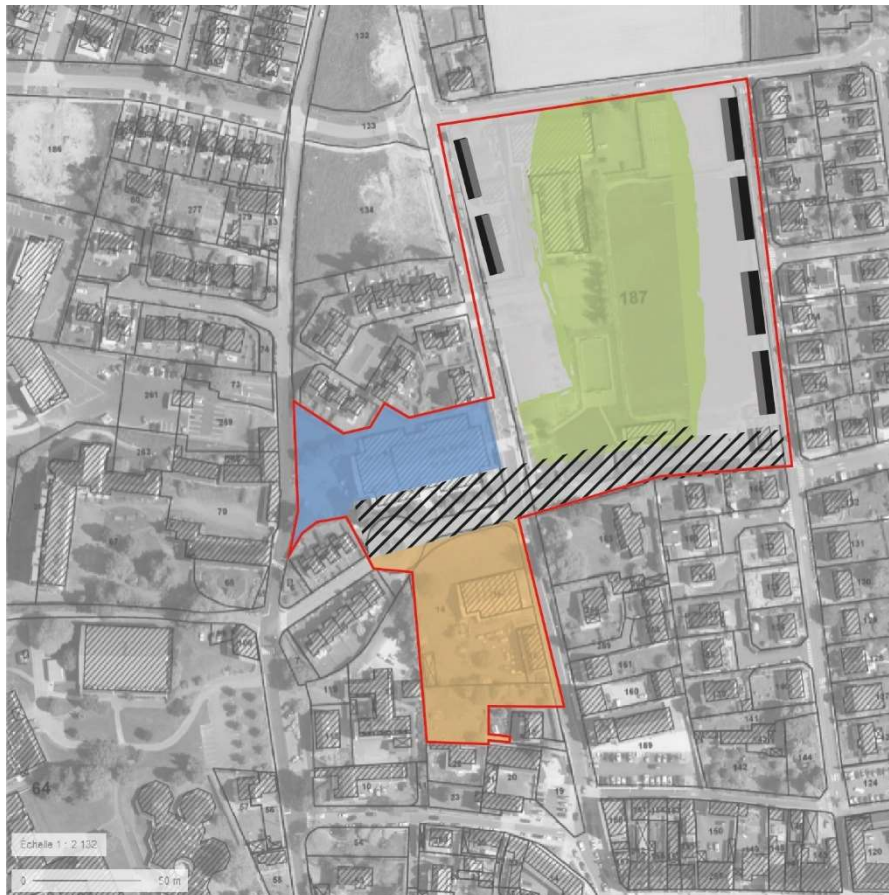
Il est prévu la réalisation de logements aidés : 30 % de logements aidés conformément au PLH.

Les logements suivants sont considérés comme logements aidés :

- les logements financés par un Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.)
- les logements financés par un Prêt Locatif Social (P.L.S)
- les logements financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.)
- les logements financés par un Prêt d'Accession Sociale (P.A.S.)
- les logements financés par un Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.)
- les logements financés par un Prêt Social Locatif d'Accession (P.S.L.A.)

les logements financés par une collectivité (commune, EPCI)

Orientations d'aménagement (dispositions graphiques)



Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone		Patrimoine bâti à préserver	Bâtiment à démolir
Dominante habitat / secteur plus dense		Orientation faitage	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
Dominante activités		Espace public (à restructurer/ à aménager)	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
Dominante équipement		Point de vue à préserver	Perspective particulière à mettre en valeur
Dominante espace vert et de loisirs		Arbres, haies (à préserver / à créer)	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver
Renouvellement urbain		Autre	Hydrologie
Principes de voiries		Maillage principal	Secteur soumis au risque inondation
Maillage secondaire		Principes d'accès	
Zone de stationnement à créer		Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre	

OAP N°4 : L'aire du Champ Courtin

Descriptif du site

Le secteur couvre une superficie d'environ 7,5 ha. Il s'inscrit dans un paysage de champs cultivés, situés à l'ouest de la D 82, face au centre-ville de Melesse.

Cet espace aujourd'hui agricole et inscrit en zone 1AUJ dans le PLU actuel est relativement coupé du centre-ville du fait de la RD qui longe le site. Il présente une légère pente vers le Sud, mais avec une rupture forte dans la partie médiane de la pente. La végétation est peu présente exceptés quelques résidus de haies bocagères.



Enjeux d'urbanisme et de paysage

Plusieurs enjeux majeurs pour la commune concernent spécifiquement cette opération :

- accueillir un nouveau collège répondant aux objectifs du département,
- accueillir de nouveaux équipements publics,
- permettre des connections avec la ville pour faciliter les déplacements en modes actifs des collégiens,
- reconstruire l'image de l'entrée de ville,
- s'inscrire dans un axe paysager nord-sud qui structurera le développement de cette partie Ouest de la ville,
- préserver le patrimoine naturel et développer la trame verte du quartier.

Les objectifs

Aménager des axes structurants qui permettent des déplacements à l'échelle de la ville, et structurent le développement de ce secteur.

Prévoir des liaisons douces mixtes et protégées pour les collégiens et les utilisateurs des équipements sportifs notamment en direction du centre-ville via le passage de la RD 82.

Principes d'aménagement

Les principes d'aménagement retenus sont :

- la réalisation d'un axe de desserte de la zone, composé d'une voie circulée, de liaisons modes actifs en site propre organisé le long d'un mail planté,
- un accès sécurisé pour les modes actifs,
- le maintien d'une perspective sur la ferme au nord du site,
- la préservation des haies bocagères existantes.

Le secteur est soumis à des nuisances sonores, les constructions devront permettre une isolation acoustique pour atténuer les bruits extérieurs liés à l'axe de circulation.

Programmation

Le secteur devrait accueillir le futur collège départemental et une salle multifonction.

Orientations d'aménagement (dispositions graphiques)

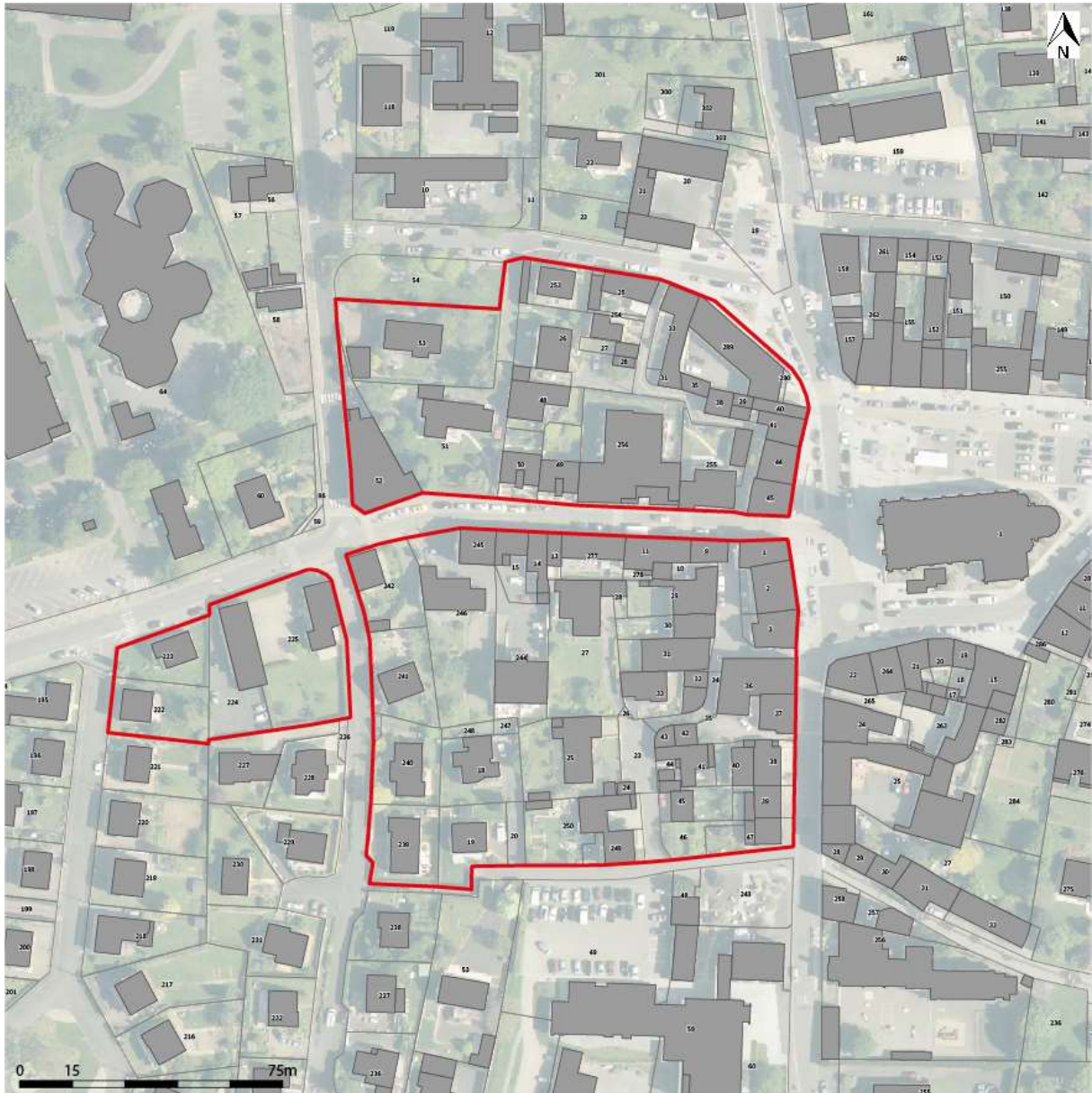


Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone			
	Dominante habitat / secteur plus dense		Patrimoine bâti à préserver
	Dominante activités		Bâtiment à démolir
	Dominante équipement		Orientation faitage
	Dominante espace vert et de loisirs		Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
	Renouvellement urbain		Espace public (à restructurer/ à aménager)
Principes de voiries			Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
	Maillage principal		Point de vue à préserver
	Maillage secondaire		Perspective particulière à mettre en valeur
	Principes d'accès		Arbres, haies (à préserver / à créer)
	Zone de stationnement à créer		Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre	Autre	
			Hydrologie
			Secteur soumis au risque inondation

OAP N°5 : L'îlot Centre Ouest

Descriptif du site

Le secteur concerné est situé dans le centre de Melesse, à l'entrée Ouest du centre-ville. Il couvre un ensemble de deux hectares entièrement bâti, qui mêle des constructions hétéroclites ; du bâti traditionnel à l'alignement sur rue, des pavillons des années 70 et 80, des maisons de ville et des collectifs récents.





Enjeux d'urbanisme et de paysage

Ce projet s'inscrit pleinement dans la politique de renouvellement urbain de la commune. L'enjeu d'urbanisme est de permettre l'épaississement et la redynamisation du centre-ville en amenant une population nouvelle et une plus grande mixité de logements. Pour cela, les dents creuses et cœurs d'îlots doivent faire l'objet d'attention particulière.

Pour ce type de programme, la question de l'accessibilité au cœur d'îlot est déterminante.

Au sud de la rue de la Mézière, l'îlot est desservi par l'Allée Rouge située au sud qui relie le cœur d'îlot à la voie desservant l'aire de stationnement de la mairie. Un droit d'accès est actuellement donné depuis l'emprise foncière à l'Est de la micro-crèche "bulle de rêve" jusqu'à l'immeuble collectif situé en limite Ouest de la parcelle. Dans l'hypothèse d'un accord avec le propriétaire de la parcelle occupée par l'immeuble collectif, sur le plan technique un droit d'accès pourrait être possible depuis cette partie Est au terrain.

Au nord, l'îlot compris entre la rue de la Mézière et la rue de la poste est desservie par une unique voie, l'impasse du verger.

Les objectifs

Les objectifs de cette opération sont les suivants :

- Trouver une faisabilité économique pour des opérations immobilière permettant la livraison de suffisamment de logements,
- Restructurer le front bâti sur le pourtour des deux îlots concernés dans la continuité des gabarits actuels du centre-ville,
- Permettre l'accessibilité aux futurs habitants avec un stationnement adéquat,
- Préserver le caractère traditionnel du centre-ville en proposant des formes urbaines adaptées à cet environnement urbain.

Principes d'aménagement

- Principe de restructuration de la façade urbaine,
- Principe d'accès depuis la rue de Rennes (passage sous porche envisageable),
- Préservation et valorisation des éléments architecturaux d'intérêt,
- Maintien d'une ouverture visuelle vers le cœur d'îlot depuis la rue de Rennes (passage sous porche envisageable).

Eléments de programmation

Le nombre de logements attendus est de 50 à 60 logements environ.

La densité globale de l'opération devra tendre vers 30 logements / ha.

Prescriptions graphiques



Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone		Patrimoine bâti à préserver	Bâtiment à démolir
	Dominante habitat / secteur plus dense	Orientation faitage	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
	Dominante activités	Espace public (à restructurer/ à aménager)	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
	Dominante équipement	Point de vue à préserver	Perspective particulière à mettre en valeur
	Dominante espace vert et de loisirs	Arbres, haies (à préserver / à créer)	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver
	Renouvellement urbain	Autre	
Principes de voiries		Hydrologie	Secteur soumis au risque inondation
	Maillage principal		
	Maillage secondaire		
	Principes d'accès		
	Zone de stationnement à créer		
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		

OAP N°6 : L'îlot du Chêne Droit

Descriptif du site

C'est un secteur urbain situé le long de l'axe urbain nord-sud qui traverse la ville et situé à proximité du centre-ville. Le tissu urbain est composé de maisons individuelles des années 1970 construites sur un parcellaire de grande taille.

La superficie du secteur est d'environ 1.20 hectare soit un potentiel de 30 logements.



Enjeux d'urbanisme et de paysage

Ce secteur offre des opportunités de densification en raison de la sous-occupation des parcelles.

L'enjeu urbain est de mobiliser les fonds parcellaires qui forment le cœur de l'îlot pour permettre une opération d'urbanisme. L'enjeu d'urbanisme est de permettre un projet mixant habitat individuel et habitat collectif. Une opération qui tout en étant dense devra préserver le caractère végétal du quartier.

Ce projet s'inscrit pleinement dans la politique de renouvellement urbain de la commune.

Les objectifs

Les objectifs de cette opération sont les suivants :

- Trouver une faisabilité économique pour une opération immobilière permettant la livraison de suffisamment de logements,
- Désenclaver le cœur de l'îlot par une voirie se connectant à la rue de Montreuil
- Permettre une circulation en boucle avec un retour par la rue du Chêne Droit,
- Préserver le caractère végétal en proposant des formes urbaines adaptées à l'environnement végétal.

Principes d'aménagement

- Une desserte principale connectant la rue du Chêne droit à la rue de Montreuil,
- Une desserte secondaire (tracé indicatif) pour desservir le fond Ouest de l'îlot,
- La préservation de masses boisées tout en gardant la possibilité de coupes et abattages ponctuels,
- Un plan masse souple qui devra s'adapter à cet objectif de préservation des arbres.

Eléments de programmation

Gabarit maximum : R+2 plus comble.

Afin de répondre aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération devra tendre vers 30 logements/ha. Le nombre de logements attendus est d'un peu plus de 30 logements environ.

L'opération devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur une surface couvrant au minimum 80 % de la zone.

L'urbanisation de la zone est soumise à la réalisation d'un accès sécurisé sur la rue de Montreuil.

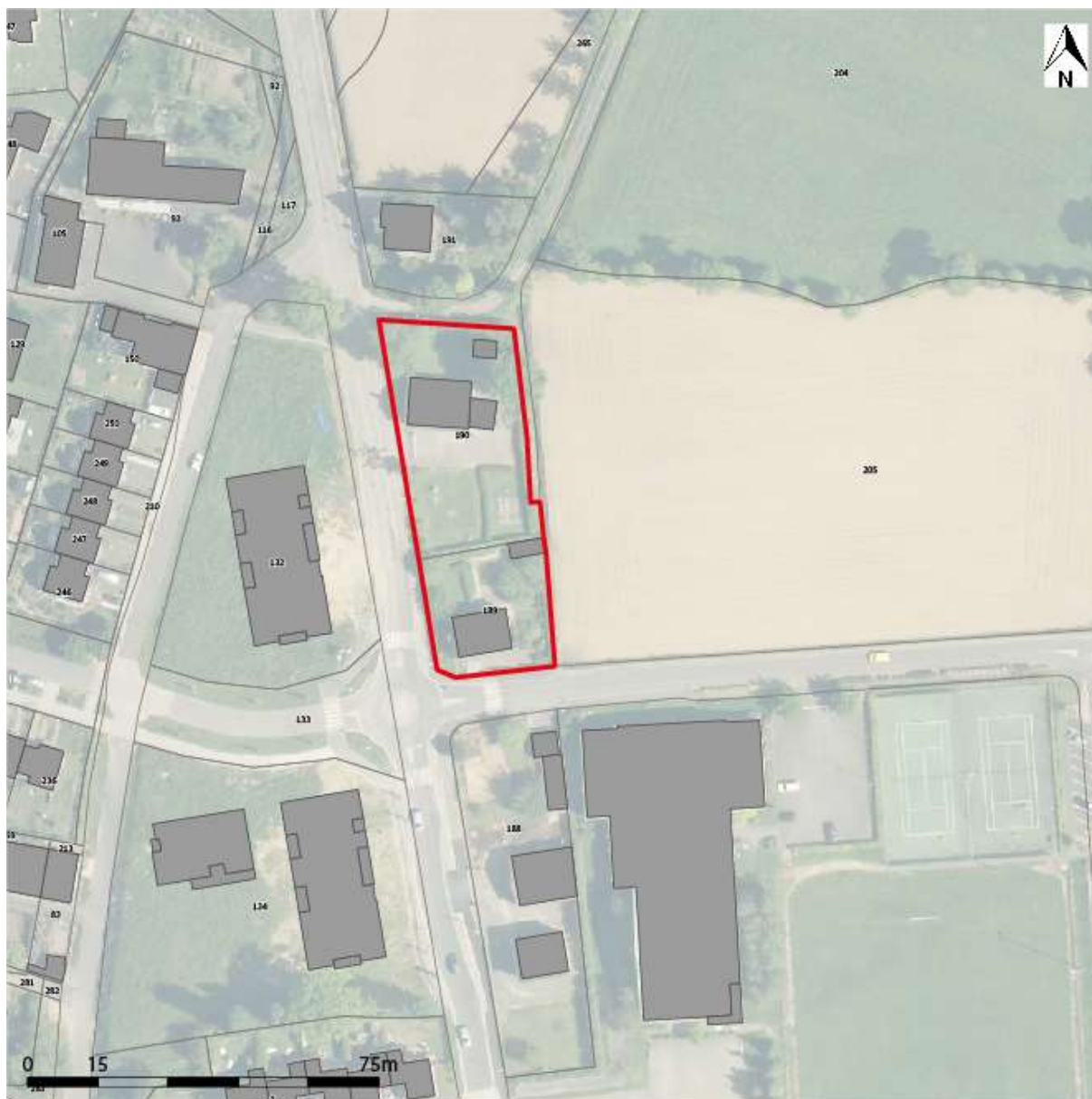
Dispositions graphiques



Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone			
	Dominante habitat / secteur plus dense		Patrimoine bâti à préserver
	Dominante activités		Bâtiment à démolir
	Dominante équipement		Orientation faitage
	Dominante espace vert et de loisirs		Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
	Renouvellement urbain		Espace public (à restructurer/ à aménager)
Principes de voiries			Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
	Maillage principal		Point de vue à préserver
	Maillage secondaire		Perspective particulière à mettre en valeur
	Principes d'accès		Arbres, haies (à préserver / à créer)
	Zone de stationnement à créer		Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre	Autre	
			Hydrologie
			Secteur soumis au risque inondation

OAP N°7 : Rue de-Montreuil**Descriptif du site**

Le site retenu, qui couvre deux parcelles bâties, est situé le long de l'axe urbain nord-sud qui traverse la ville à 500 mètres du centre-ville. Il est occupé par deux maisons individuelles, une des années 1970 et une probablement d'entre-deux-guerres. Ce tissu urbain est en rupture d'alignement du bâti. La superficie du secteur est d'environ 2 000 m².



Enjeux d'urbanisme et de paysage / Justification de l'OAP

La commune souhaite implanter un équipement sur cet axe. L'enjeu est de restructurer le front bâti notamment en réponse en volumétrie à l'aménagement récent de l'autre rive de la voie (collectif sur trois niveaux + combles). Cela permettra d'étendre le centre-ville et ainsi de favoriser un épaississement de la ville le long de cet axe structurant.

Il y a également un enjeu fort de connexion avec la ZAC au Nord-Est du site.

Principes d'aménagement

- Créer un front bâti sur la rue de Montreuil;
- Proposer une architecture en harmonie avec la construction qui fait face au secteur.

Éléments de programmation

L'aménagement de cette zone se fera sous la forme d'une opération d'ensemble portant sur les deux parcelles concernées.

Dispositions graphiques



Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone		Patrimoine bâti à préserver	
	Dominante habitat / secteur plus dense	Bâtiment à démolir	
	Dominante activités	Orientation faitage	
	Dominante équipement	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)	
	Dominante espace vert et de loisirs	Espace public (à restructurer/ à aménager)	
	Renouvellement urbain	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)	
Principes de voiries		Point de vue à préserver	
	Maillage principal	Perspective particulière à mettre en valeur	
	Maillage secondaire	Arbres, haies (à préserver / à créer)	
	Principes d'accès	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver	
	Zone de stationnement à créer		Autre
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		Hydrologie
			Secteur soumis au risque inondation

OAP N°8 : Centre-ville Nord

Descriptif du site

Situé en bordure de la rue de Rennes au Nord du centre-ville, le site est constitué d'un ensemble hétéroclite : jardin, hangars désaffectés, garage et biens vacants. La rue de Montreuil présente un habitat intéressant de demeures du début du siècle qui donnent un cachet à cette rue.



Enjeux d'urbanisme et de paysage / Justification de l'OAP

Objectifs

L'objectif est de restructurer le front bâti existant en offrant une transition entre les opérations immobilières récentes et le caractère architectural du centre ancien.

L'autre objectif est la densification des emprises existantes à l'arrière du front bâti afin de permettre des opérations de logements et ainsi d'épaissir le centre ancien.

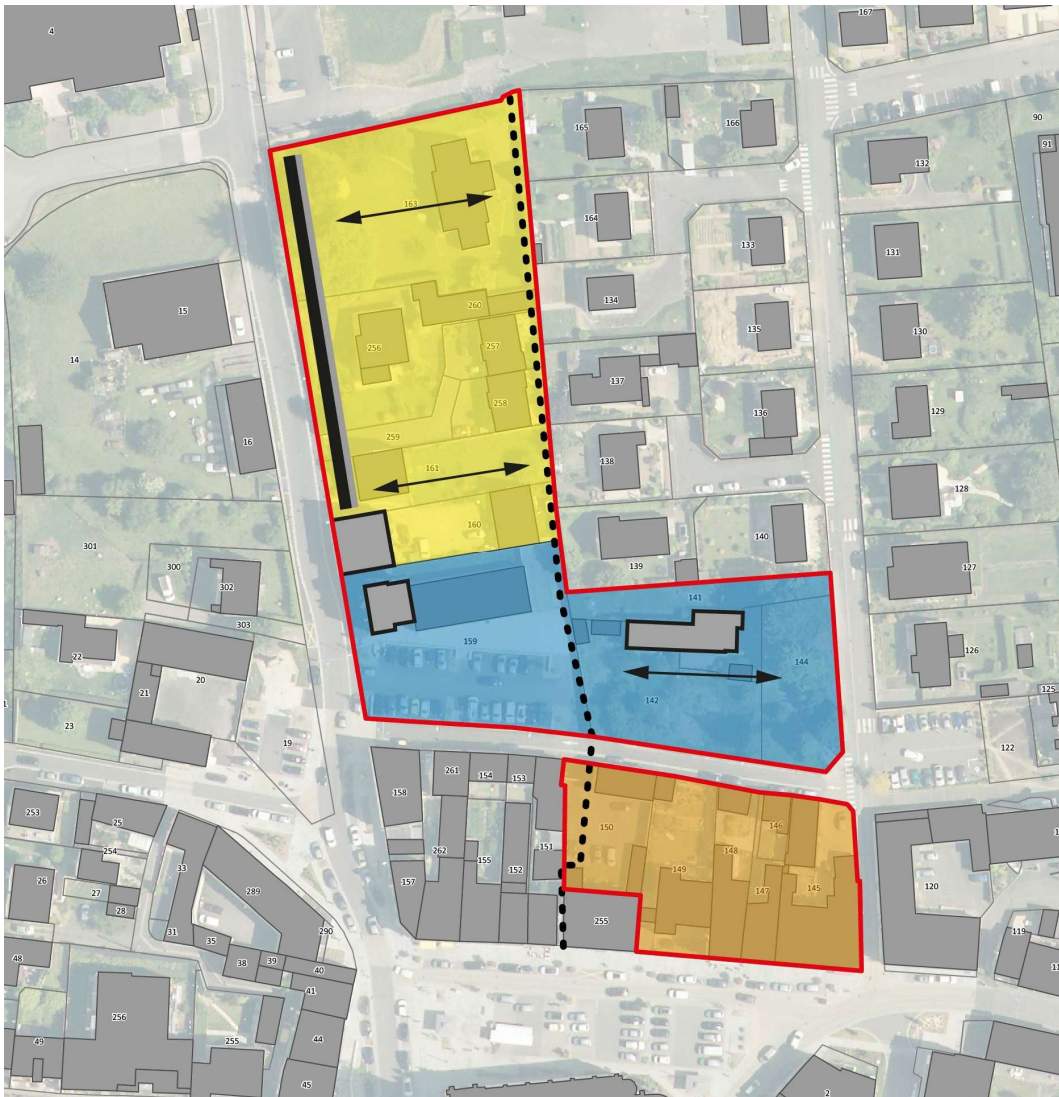
Principes d'aménagement

- Restructurer le front bâti rue de Montreuil, rue des Rosiers et place de l'église afin de créer une façade urbaine structurante.
- Aménager un équipement public.
- Créer une liaison mode doux nord-sud.
- Prévoir un accès au cœur d'îlot pour desservir les futures opérations.

Eléments de programmation

Cette opération devra tendre vers une densité de 30 logements /hectare pour les secteurs dévolus à l'habitat.

Dispositions graphiques

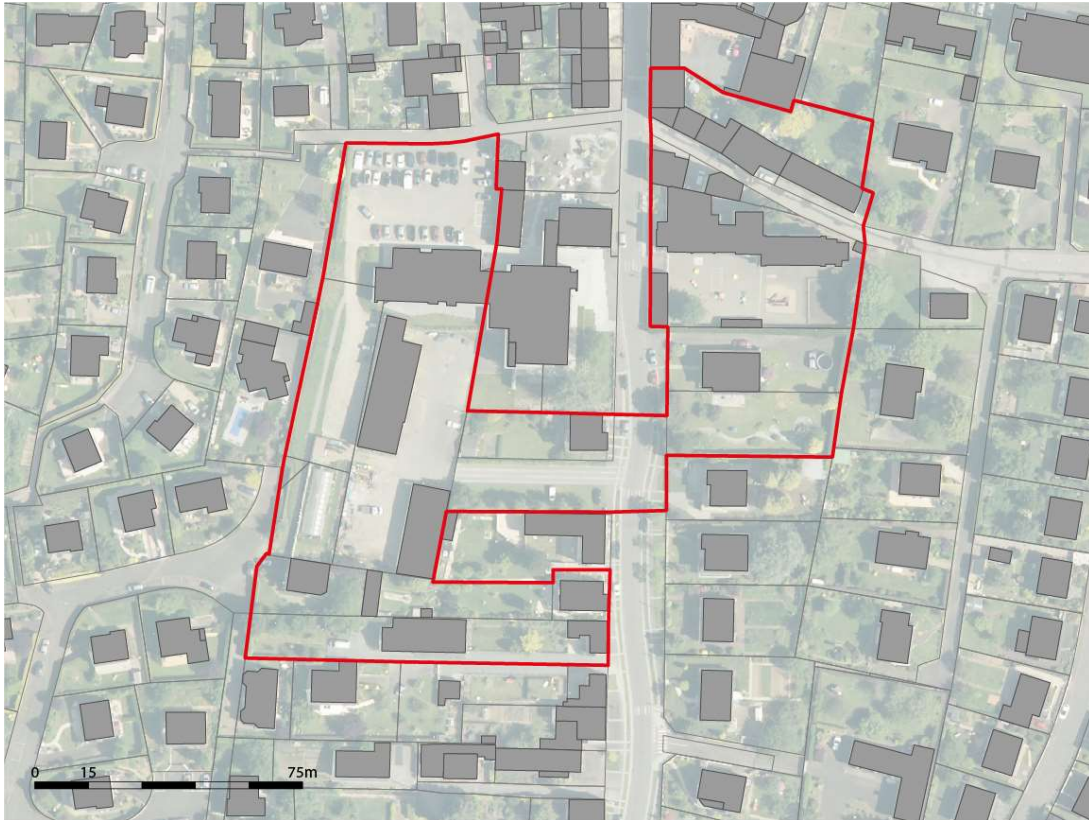


Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone		Patrimoine bâti à préserver	Bâtiment à démolir
	Dominante habitat / secteur plus dense	Orientation faitage	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
	Dominante activités	Espace public (à restructurer/ à aménager)	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
	Dominante équipement	Point de vue à préserver	Perspective particulière à mettre en valeur
	Dominante espace vert et de loisirs	Arbres, haies (à préserver / à créer)	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver
	Renouvellement urbain	Autre	
Principes de voiries		Hydrologie	Secteur soumis au risque inondation
	Maillage principal		
	Maillage secondaire		
	Principes d'accès		
	Zone de stationnement à créer		
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		

OAP N° 9 : Ilot mairie

Descriptif du site

Le site de l'orientation d'aménagement et de programmation se situe en périphérie du centre-ville de Melesse. Il couvre une superficie d'environ 1,67 hectare.



Enjeux d'urbanisme et de paysage / Justification de l'OAP

Ce secteur est une des portes d'entrée du centre-ville de Melesse depuis le sud. En gravissant la rue de Rennes, on fait face à un front bâti hétérogène composé d'habitat d'entre-deux guerres (maison en pierres meulières, des pavillons des années 60, des équipements (la mairie). L'objectif est de restructurer cette entrée, de lui donner une nouvelle image tout en épaississant le centre-ville.

Le second enjeu sera de rapprocher les habitants qui vivent en périphérie du centre des commerces et services, par le biais de nouveaux cheminements, la réalisation d'aire de stationnement et de nouvelles connexions entre rues.

Les objectifs

- Réaliser une opération d'urbanisme cohérente sur l'ensemble de l'îlot.
- Réorganiser les cœurs d'îlots notamment à l'arrière de la mairie et de l'école Saint-Anne.
- Densifier le bâti en front de rue.
- Densifier le bâti en cœur d'îlot.

Principes d'aménagement

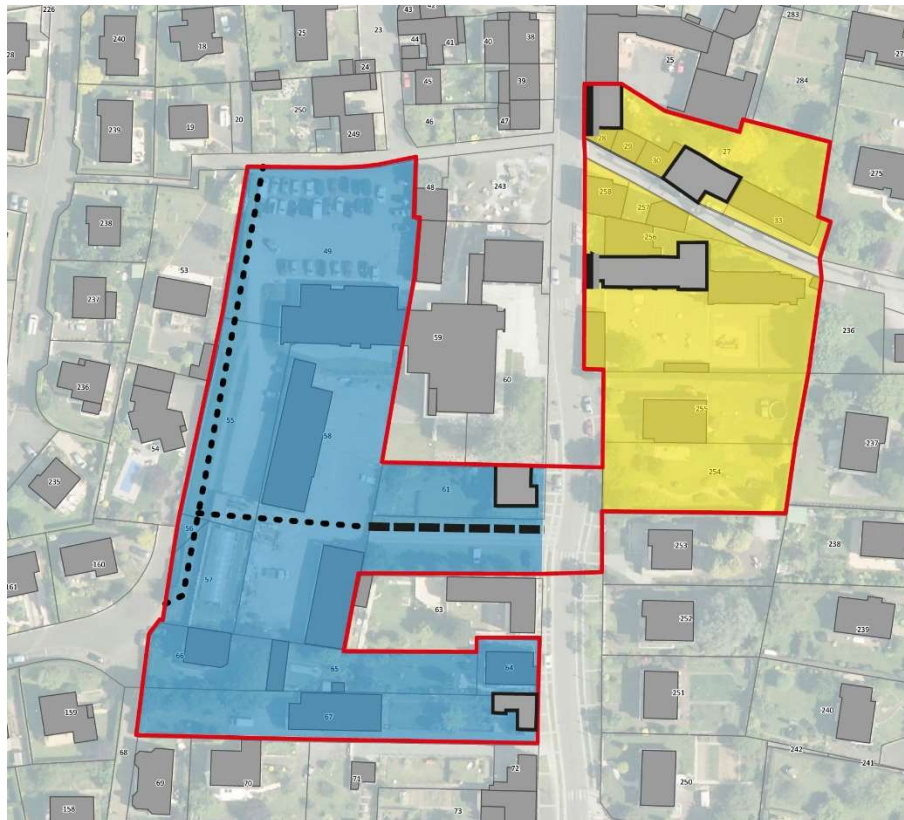
- Permettre la mutation de l'ancienne école St Anne.

- Permettre la réalisation d'un nouvel équipement public sur l'ancien site du centre technique municipal.

Eléments de programmation

L'opération ne pourra se faire qu'au gré de l'acquisition foncière. L'objectif de chaque opération sera de tendre vers 30 logements par hectare pour les secteurs dévolus à l'habitat.

Dispositions graphiques



Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone		Patrimoine bâti à préserver	Bâtiment à démolir
	Dominante habitat / secteur plus dense	Orientation faitage	Façade urbaine structurante (à préserver / à aménager)
	Dominante activités	Espace public (à restructurer / à aménager)	Lisière urbaine (à préserver / à aménager)
	Dominante équipement	Point de vue à préserver	Perspective particulière à mettre en valeur
	Dominante espace vert et de loisirs	Arbres, haies (à préserver / à créer)	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver
	Renouvellement urbain	Autre	
Principes de voiries		Hydrologie	Secteur soumis au risque inondation
	Maillage principal		
	Maillage secondaire		
	Principes d'accès		
	Zone de stationnement à créer		
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		

OAP N°10 : Centre-ville Est

Descriptif du site

Situé dans le centre ancien de Melesse, ce secteur est composé d'îlots bâtis avec un front bâti ancien et de qualité et de ce cœur d'îlot vaste et sous occupé.

Ce secteur couvre une superficie d'environ deux hectares.



Enjeux d'urbanisme et de paysage / Justification de l'OAP

L'enjeu est la reconquête des cœurs d'îlots en mobilisant des fonds de parcelle peu dense pour des programmes d'habitats. Il faut toutefois préserver la qualité du front de rue tout en aménageant un accès au cœur d'îlot.

Objectifs

- Préserver le patrimoine bâti existant.
- Préserver les jardins et espaces verts remarquables.
- Désenclaver le cœur d'îlots.

Principes d'aménagement

- Préserver le front bâti sur la rue Saint Germain.
- Créer une liaison entre la rue Saint Germain et la rue Paul Feval.
- Protéger le jardin du manoir au 22 rue de la Bohuonnais.

Programmation

La densité de toute opération d'aménagement d'ensemble située à l'intérieur du périmètre devra être supérieure à 30 logements par hectare.

Dispositions graphiques



Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone		Patrimoine bâti à préserver	Bâtiment à démolir
	Dominante habitat / secteur plus dense	Orientation faitage	Façade urbaine structurante (à préserver / à aménager)
	Dominante activités	Espace public (à restructurer / à aménager)	Espace public (à restructurer / à aménager)
	Dominante équipement	Lisière urbaine (à préserver / à aménager)	Point de vue à préserver
	Dominante espace vert et de loisirs	Perspective particulière à mettre en valeur	Arbres, haies (à préserver / à créer)
	Renouvellement urbain	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver	
Principes de voiries		Autre	
	Maillage principal	Hydrologie	Secteur soumis au risque inondation
	Maillage secondaire		
	Principes d'accès		
	Zone de stationnement à créer		
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		

OAP N°11 : Le Chêne Poitou

Descriptif du site

Situé dans un tissu urbain peu dense, ce secteur proche du centre-ville est un secteur en pleine mutation. Il accueille sur une grosse emprise de près de 5 000 m² l'ancienne école Saint Pierre.

La totalité du site couvre une superficie d'environ 2,1 hectares.



Enjeux d'urbanisme et de paysage / Justification de l'OAP

L'enjeu urbain est de permettre la densification des cœurs d'îlot afin d'élargir la notion de centre-ville à cet espace. L'opportunité de restructuration du secteur de l'ancien îlot Saint-Pierre, donne une possibilité de créer un nouveau quartier dans le prolongement du centre.

Objectifs

L'objectif est de permettre la réalisation de programme de logement sur la partie Sud de l'îlot en contact avec la place Saint Germain. La partie Nord plus végétale sera préservée.

Il s'agira en même temps de restructurer l'espace public autour des deux giratoires situés face au secteur.

Principes d'aménagement

- Protection des jardins privés au nord de l'îlot.

- Constitution d'un front bâti au sud.
- Principe d'accès depuis la rue Saint Germain.

Eléments de programmation

L'aménagement de cette zone se fera sous la forme d'une opération d'ensemble portant sur une superficie supérieur à 4 000 m² (ou sur des opérations portant sur plus de 30 logements). L'opération s'intégrera dans un projet d'ensemble permettant de lever le périmètre d'attente de projet soit totalement soit partiellement.

Cette opération devra tendre vers une densité de 30 logements /hectare pour les secteurs dévolus à l'habitat.

Dispositions graphiques



Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone		Patrimoine bâti à préserver	
	Dominante habitat / secteur plus dense	Bâtiment à démolir	
	Dominante activités	Orientation faitage	
	Dominante équipement	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)	
	Dominante espace vert et de loisirs	Espace public (à restructurer/ à aménager)	
	Renouvellement urbain	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)	
Principes de voiries		Point de vue à préserver	
	Maillage principal	Perspective particulière à mettre en valeur	
	Maillage secondaire	Arbres, haies (à préserver / à créer)	
	Principes d'accès	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver	
	Zone de stationnement à créer		Autre
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		Hydrologie
			Secteur soumis au risque inondation

OAP N° 12 : les Olivettes

Descriptif du site

Situé dans le prolongement de l'actuelle ZA des Olivettes et en face de la ZA des Landelles, le secteur couvre une superficie d'environ 12 ha. Le site est bordé et desservi par la RD 82.



Enjeux du développement économique

Le territoire du Val d'Ille-Aubigné compte 32 Zones d'Activités aménagées. Reparties sur 12 communes, elles se concentrent majoritairement sur les communes de Melesse et La Mézière (2/3 des zones d'activités). Bien que nombreuses, les zones d'activités sont, pour la plupart, entièrement commercialisées. En effet, seules 5 zones d'activités présentent des disponibilités foncières et sont en capacité d'accueillir des entreprises, avec des réserves foncières totales de 13,8 ha.

L'offre foncière est concentrée à 93 % sur 2 sites : la Route du Meuble avec la zone d'activité de la Bourdonnais (La Mézière) l'ouest du territoire ; 6,8 ha disponibles ; et l'Ecoparc de Haute Bretagne avec la ZAC des bruyères (Andouillé Neuville) à l'est ; 7,4 ha disponibles. Seules ces deux zones d'activité disposent de foncier de grande superficie (terrain supérieur à 8 000m²) en capacité d'accueillir des activités industrielles ou logistiques, ou de répondre à des demandes d'implantations d'activités exogènes au territoire

Le schéma de développement économique propose de renforcer ces deux pôles majeurs du territoire (Route du Meuble / Cap Malo et Ecoparc), tout en préservant une offre foncière de proximité, permettant de répondre notamment aux besoins de développement endogène. Cette demande s'explique par la typologie économique du territoire : profil tourné vers l'économie résidentielle (en 2014, 66 % des emplois sont des emplois dits résidentiels) et forte proportion de TPE (en 2018, 85,8 % des établissements se situent dans la tranche de 0 à 5 salariés).

Sachant qu'à l'échelle du Val d'Ille-Aubigné, ce sont les communes de l'ouest du territoire qui recueillent le plus de demandes (depuis le 1er janvier 2019, on recense 40 demandes de foncier/immobilier sur la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné, dont 57 % en recherche foncière qui se concentrent à 78 % sur La Mézière, Melesse et dans une moindre mesure de Vignoc), et sachant qu'aujourd'hui il n'y a plus de foncier disponible sur Melesse et sur Vignoc, les derniers lots libres ayant fait l'objet de réservation, le choix a été fait d'ouvrir à l'urbanisation deux secteurs, à Melesse et à Saint-Symphorien. Ces deux secteurs sont des zones de développement économique prévus au SCOT.

La zone d'activités d'Olivettes répond aux besoins en foncier économique sur la commune de Melesse. Le site est identifié au SCOT comme un site d'accueil d'activités approprié : accessible et très lisible, tout en respectant les logiques économiques et en préservant le paysage.

Aujourd'hui, la collectivité ne souhaite ouvrir à l'urbanisation que 12 ha sur les 25 ha fléchés au SCOT, soit près de la moitié du potentiel. Les 8,8 ha restant sont zonés en 2AU.

Préalablement à son aménagement, le secteur fera l'objet d'une étude d'ensemble dont le périmètre inclura l'actuelle Zone des Landelles et les deux secteurs d'extension, à savoir le secteur d'extension au nord (zoné en 1AU, objet de la présente OAP) et le secteur d'extension au sud (zoné en 2AU). Une cohérence d'aménagement d'ensemble sera recherchée (accès, flux véhicules, façade urbaine en bordure de la RD 82 ...), et le phasage des opérations sera confirmé au regard des besoins et des investigations complémentaires réalisés (inventaires zones humides, diagnostics pédologiques, etc.).

Enjeux d'urbanisme et de paysage / Justification de l'OAP

Le site présente un enjeu important en matière de paysage et d'urbanisme puisqu'il constituera la porte d'entrée nord de la commune de Melesse. Par ailleurs, sa déclivité vers l'ouest offre aujourd'hui une fenêtre paysagère sur le paysage agricole bocager depuis la RD 82.

La commune de Melesse se doit de poursuivre l'accueil des activités économiques, sachant que la ZA des Olivettes est entièrement commercialisée, de même que la ZA des Landelles. Une étude sur la faisabilité de la requalification et la densification de la ZA des Landelles avait par ailleurs conclu au faible potentiel de densification de cette zone.



Objectifs

Le projet recherchera une identité de zone, une qualité et une harmonie d'ensemble dans la qualité des matériaux et des formes architecturales.

Il intégrera un bâtiment ou des bâtiments structurants et qualitatifs en bordure de la RD 82 pour marquer l'entrée de ville et créer un effet d'appel. Ainsi, les activités économiques ou les équipements publics en lien avec l'économie circulaire pourraient utilement être positionnées à l'est du site, en bordure de la RD 82 pour marquer l'image de la zone.

Plus généralement, le long de la RD 82, l'enjeu est de produire un environnement routier relativement simple sans surenchère de mobiliers de sécurité, de panneaux publicitaires ou de panneaux de signalétique routière.

La proximité du site avec le centre-ville de Melesse est une opportunité pour développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture. Une place devra donc être laissée aux modes actifs et aux pratiques mutualisées (covoiturage) tout en laissant une place nécessaire aux trafics de poids lourds engendrés par les activités.

Un accès unique depuis la RD 82 sera créé, via un giratoire permettant un accès commun à la ZA des Olivettes et à la future zone. Ce giratoire permettra d'améliorer les conditions de circulation au nord de la commune, qui seront impactées par la commercialisation à venir de la ZAC du Feuill (500 logements dans la prochaine décennie).

Principes d'aménagement

Les orientations d'aménagement sur ce secteur sont les suivantes :

- Le projet fera l'objet d'une opération d'ensemble.
 - Un affichage des enjeux de développement durable en amont du projet sera proposé en faisant une part importante aux énergies renouvelables, à la limitation de l'imperméabilisation des sols, ainsi qu'au paysagement de la zone.
 - Les espaces libres en bordure de la voie seront paysagés et il sera demandé une végétalisation arbustive des franges des parcelles afin de minimiser l'impact visuel des zones de dépôts ou de stationnement. Les clôtures seront facultatives. Elles seront constituées de grilles en panneaux soudés doublées d'une haie vive composée d'essence locale.
 - Il conviendra d'homogénéiser le front bâti en bordure de la RD 82 avec un bâtiment ou des bâtiments structurants et qualitatifs. Les zones de stockage se feront à l'arrière des façades donnant sur la RD 82.
 - La partie Est du secteur est soumise à des nuisances sonores, les constructions devront permettre une isolation acoustique pour atténuer les bruits extérieurs liés à l'axe de circulation.
 - Un accès unique sécurisé sera réalisé depuis la RD 82 permettant également de desservir la ZA des Olivettes, la ZA des Landelles et plus largement les secteurs de développement au nord-est de la commune.
 - Le plan d'aménagement de la zone devra favoriser une densification du bâti et une optimisation foncière.
 - Le plan d'aménagement de la zone devra favoriser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle. Des aires de stationnement mutualisées seront possibles avec un traitement paysager homogène.
 - L'aménagement de la zone sera soumis à une étude loi sur l'eau. Si l'impact sur les zones humides ne peut être évité, une compensation sera recherchée.
-
- Sauf indication technique contraire, le recueil des eaux pluviales se fera sur la partie ouest du secteur d'étude. Un aménagement en cascade avec les bassins existant sur la ZA des Olivettes plus au sud sera étudié.
 - Les haies classées situées sur le site seront préservées autant que possible. Si elles doivent être détruites une compensation sera effectuée à hauteur de deux arbres plantés pour un arbre abattu. Une lisière paysagère sera réalisée sur tout le pourtour du site.
 - Afin de limiter les co-visibilités avec les habitations environnantes, l'implantation de petites cellules d'activités à proximité de ces habitations sera privilégiée.
 - Un maillage structurant de voiries sera établi afin de desservir les activités. Il sera calibré pour répondre aux trafics de poids lourds engendrés par les activités. Ce maillage sera doublé de cheminements doux. Le maillage structurant représenté sur les dispositions graphiques n'est qu'un schéma de principes qui pourra être adapté selon les besoins techniques d'accueil d'activités particulières.

Programmation

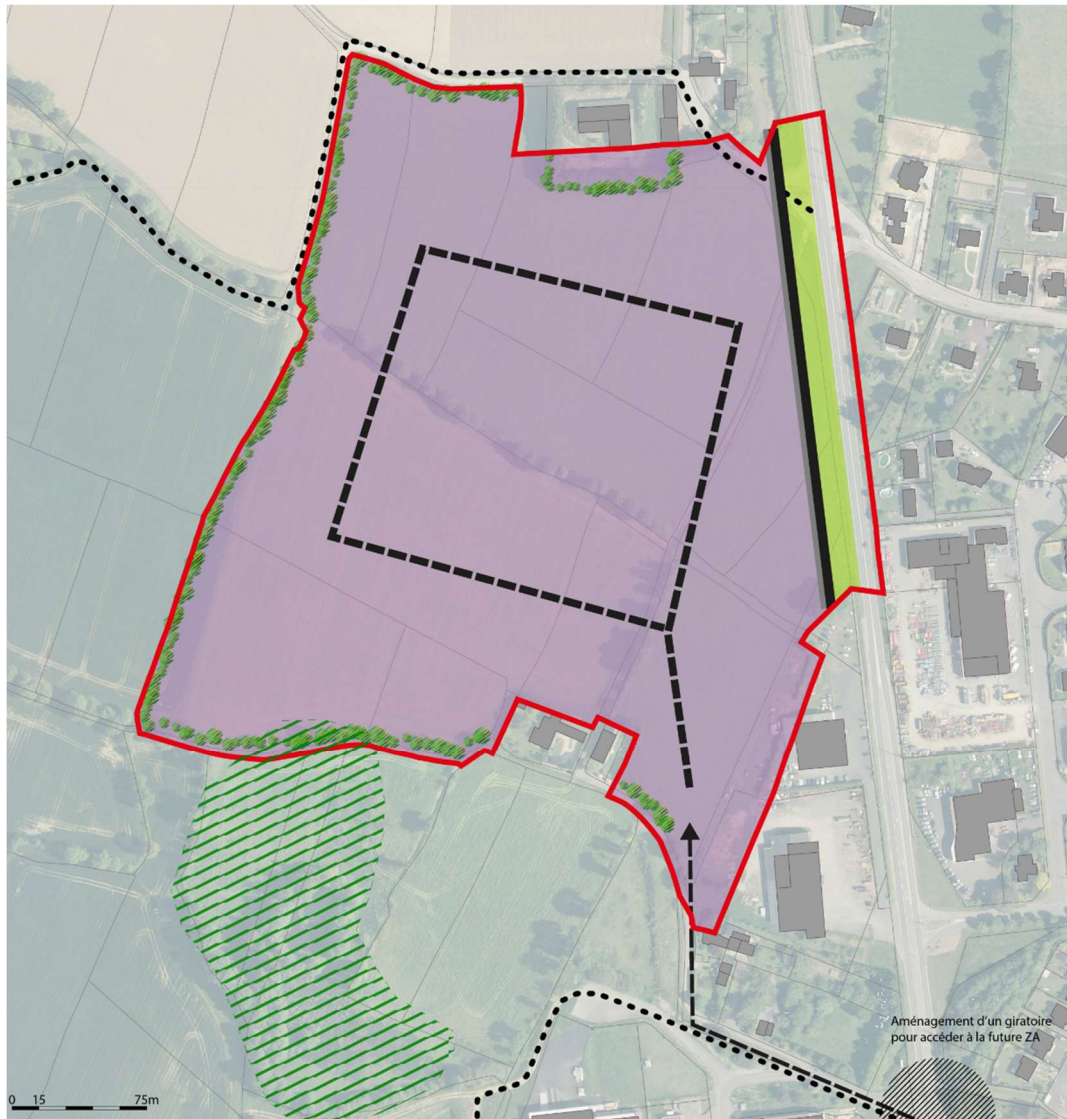
Le site permettra l'accueil de nouvelles activités économiques, hors commerce. Les activités productives dans le domaine de l'économie circulaire seront privilégiées. La zone proposera des tailles de parcelles variées, permettant une mixité d'activités et de taille d'entreprises.

Les activités génératrices ou susceptibles de générer des nuisances ainsi que les bâtiments les plus importants seront implantés de préférence en cœur de zone, afin de limiter les co-visibilités avec les habitations environnantes.

La zone pourra accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment en matière de traitement et valorisation des déchets.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone nécessitera l'aménagement d'un carrefour giratoire sur la RD.

Dispositions graphiques



Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone		Patrimoine bâti à préserver	Bâtiment à démolir
Dominante habitat / secteur plus dense	Dominante activités	Orientation faitage	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)
Dominante équipement	Dominante espace vert et de loisirs	Espace public (à restructurer/ à aménager)	Espace public (à restructurer/ à aménager)
Renouvellement urbain		Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)
Principes de voiries		Point de vue à préserver	Perspective particulière à mettre en valeur
Maillage principal	Maillage secondaire	Arbres, haies (à préserver / à créer)	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver
Principes d'accès	Zone de stationnement à créer	Hydrologie	Secteur soumis au risque inondation
Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre			

OAP N° 13 : la Métairie II

Descriptif du site

Situé dans le prolongement de l'actuelle zone commerciale de la Métairie, la Métairie couvre une superficie d'environ 2 ha. Le site est bordé et desservi par la RD 28 au Nord et par une haie bocagère au Sud. Coté est, le site borde la zone commerciale de la Métairie notamment la grande de la zone et son parking clients. Une partie de la zone est d'ailleurs occupée par un parking utilisé par le personnel de la grande surface.



Enjeux d'urbanisme et de paysage / Justification de l'OAP



Fenêtre sur la zone à partir de la RD28

La Métairie II est liée de façon très directe à la Métairie. Aujourd'hui l'accès à la zone artisanale se fait par l'échangeur du Bas bourg au sud de Melesse. Cet échangeur permet un accès direct depuis le nord et un accès au sud via une trémie qui passe en dessous de la RD 82. Ce sont les seuls accès possibles à la zone. Celle-ci se trouve donc dans une impasse et une voie de desserte structurante orientée nord-sud qui dessert l'ensemble des lots.

La poursuite de l'urbanisation à l'ouest questionne ainsi sur la desserte et l'accès à la zone avec pour objectif de ne pas ramener la totalité de la circulation aux mêmes portes d'entrées/sorties.

Objectifs

Le principal objectif concerne l'image de la zone. Le futur projet devra proposer une architecture et un urbanisme qui reflète l'ambition de l'EPCI avec une signalétique sobre, une architecture plus durable et des espaces publics de qualité.

Le second objectif est de mieux connecter la zone au centre-ville afin de développer l'usage de modes actifs pour accéder à l'espace commercial.

Le dernier objectif est l'insertion paysagère de la zone dans son environnement bocager et dans le coteau face au vallon de Queue de Loup.

Principes d'aménagement

La desserte de la zone se structure autour d'un axe Nord-Sud qui dispose d'un accès sur la RD28 (accès pour lequel un emplacement réservé est prévu sur le plan de zonage) et qui se greffe sur la vue de la Métairie au sud.

Cet axe structurant dessert les différents lots de la future zone.

Il s'ouvre vers l'ouest dans l'hypothèse d'une extension future. Un cheminement piéton est à créer en limite est de la zone. Il longe la surface commerciale et rejoint un cheminement piéton en direction du ruisseau de Queue de Loup.

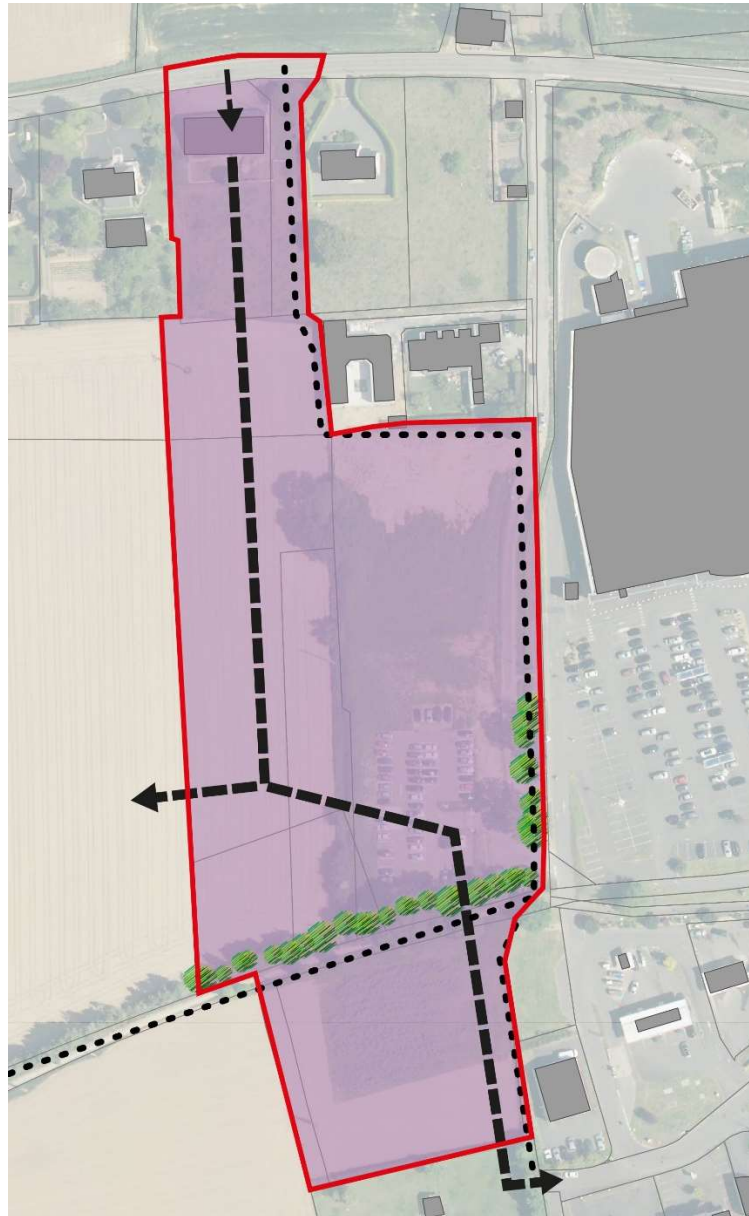
La haie et le chemin piéton situés sur la lisière sud de la zone d'activités seront conservés et mis en valeur.

Programmation

Ce secteur permettra l'accueil de nouvelles activités économiques, hors commerce. La zone proposera des tailles de parcelles variées, permettant une mixité d'activités et de taille d'entreprises.

Les activités génératrices ou susceptibles de générer des nuisances ainsi que les bâtiments les plus importants seront implantés de préférence en bas de zone, afin de limiter les co-visibilités avec les habitations environnantes et leur impact dans le paysage.

Dispositions graphiques



Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
Vocation de la zone		Patrimoine bâti à préserver	
	Dominante habitat / secteur plus dense	Bâtiment à démolir	
	Dominante activités	Orientation faitage	
	Dominante équipement	Façade urbaine structurante (à préserver/ à aménager)	
	Dominante espace vert et de loisirs	Espace public (à restructurer/ à aménager)	
	Renouvellement urbain	Lisière urbaine (à préserver/ à aménager)	
Principes de voiries		Point de vue à préserver	
	Maillage principal	Perspective particulière à mettre en valeur	
	Maillage secondaire	Arbres, haies (à préserver / à créer)	
	Principes d'accès	Espace d'intérêt environnemental (zone humides,...) à préserver	
	Zone de stationnement à créer		
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		
		Autre	
			Hydrologie
			Secteur soumis au risque inondation