

# PARTIE I

# MERY



# I.1 - OAP A VOCATION HABITAT

## I.1.1 - OAP A VOCATION HABITAT

### *NOUVEAU QUARTIER*

Version modifiée approuvée le 17/06/2025 - modification n°2

Superficie du site d'OAP : 1.86 ha  
 Superficie de la zone AU : 1.79 ha



Extrait plan de zonage

Localisation



Situé au nord du bourg de Mery, ce terrain est à la limite de l'enveloppe urbaine. Il est bordé au nord par le cimetière de la commune et au sud par un quartier résidentiel. Le site présente deux haies comprenant des arbres de taille importante. La légère inclinaison du terrain permet des vues vers le paysage et le château à l'est.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'inscrire et se connecter au tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation arborée existante
- > Intégrer les covisibilités sur le paysage

**HYPOTHESE de PROGRAMMATION**

Nombre de logements envisagé : *commerce + 35*

Indication de la part de logement social : *20% soit 7 logement(s)*

Indication de la typologie bâtie attendue : *habitat intermédiaire et/ou collectif et habitat individuel et/ou mitoyen*

ECHEANCE : *court terme*



- ↔ Assurer une desserte du site en recherchant le bouclage
- Prévoir des axes de desserte secondaire mutualisés
- ▨ Aménagement des axes extérieurs pour matérialiser le caractère urbain
- ⋯ Transversalités piétonnes
- ◊ Intégrer un espace public sous forme de placette autour duquel le bâti s'organise
- 🌿 Assurer une transition paysagère avec l'espace agricole végétalisée
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou individuel mitoyen
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat avec des commerces en rez-de-chaussée

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Des systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales à l'échelle de l'opération et son environnement immédiat.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticole, afin de conserver le caractère rural du hameau.

2/ Un double accès au site devra être aménagé depuis le chemin de l'épine et permettre une desserte sécurisée du site.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis avec le quartier situé au sud de l'opération.

Des zones de stationnement devront être mutualisées et privilégiées un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

La partie ouest du terrain devra connaître un traitement végétal particulier pour assurer une transition vers l'espace agricole. La partie Est concerné par l'emplacement réservé i03 afin de permettre la mise en place de l'aménagement et sécurisation des abords de la voie.

3/ L'implantation bâtie devra s'appuyer sur les axes de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité. Il devra permettre au moins un lieu de rencontre au cœur de l'opération.

Des liaisons piétonnes traversantes du site doivent être envisagées avec le réseau existant et connectées avec le quartier pavillonnaire au sud.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.

*Version modifiée approuvée le 17/06/2025 - modification n°2*



## I.1.2 - OAP A VOCATION HABITAT

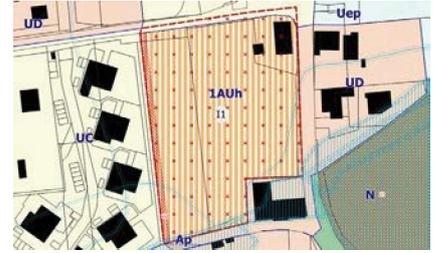
### *QUARTIER GREFFE*

*Version modifiée approuvée le 17/06/2025 - modification n°2*

## MERY / Les Charmettes

1

Superficie du site d'OAP : 0.88 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.88 ha



Extrait plan de zonage

## Localisation



Situé au cœur du bourg de Mery, ces deux terrains sont séparés par le chemin de Sonnaz à Mery. Les alentours du site sont composés par des quartiers résidentiels à l'ouest et au nord; à l'est et au sud, des terres agricoles entourent la zone. Ce site de projet est proche d'équipements publics comme l'école.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > Protéger la végétation existante
- > Conserver les points de vue sur le paysage

Version modifiée approuvée le 17/06/2025 - modification n°2

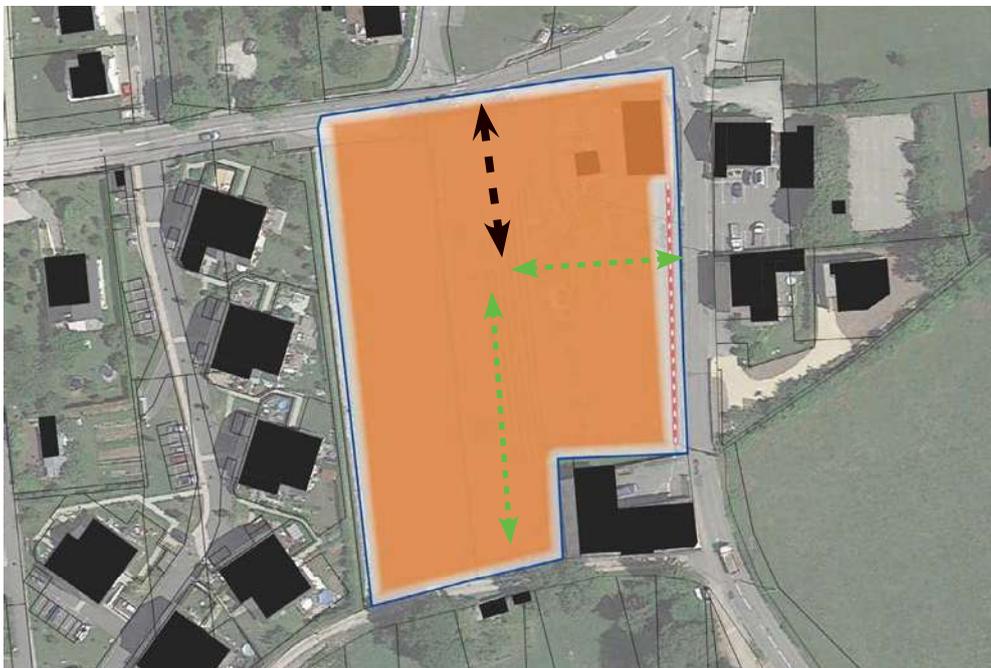
## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 12 + 1 commerce minimum  
Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)  
Indication de la typologie bâtie attendue : habitat en petit collectif

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **OUI**

ECHEANCE : court et moyen terme



- Assurer une desserte viaire
- Réaliser des liaisons modes doux vers l'est et le sud (positionnement à titre indicatif)
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif intégrant une part de commerce en RDC

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

2/ Les points de vue vers le lac devront être conservés et mis en valeur par l'aménagement (possibilité de créer des espaces publics ou semi-privés facilitant la perception de ces points de vue) et par l'implantation bâtie (laisser des ouvertures dans le tissu bâti)

La voirie se cantonnera au gabarit minimal autorisé tout en permettant la desserte de la zone et l'accès pour les services de sécurité. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Une poche de stationnement sera réalisée en entrée d'opération pour les logements et les commerces.

3/ L'implantation bâtie devra observer un recul de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public actuel ou projeté de la RD51 ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité. Un espace public sous forme de placette autour duquel le bâti s'organise sera intégré dans l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

Intégrer une exigence de performance énergétique BEPOS\* sur 100% de l'opération.



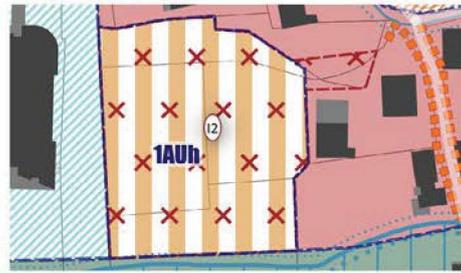
# I.1.3 - OAP A VOCATION HABITAT

## "COUTURE"

*Version modifiée approuvée le 17/06/2025 - modification n°2*

Superficie du site d'OAP : 0.33 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.32 ha

OAP "Couture"



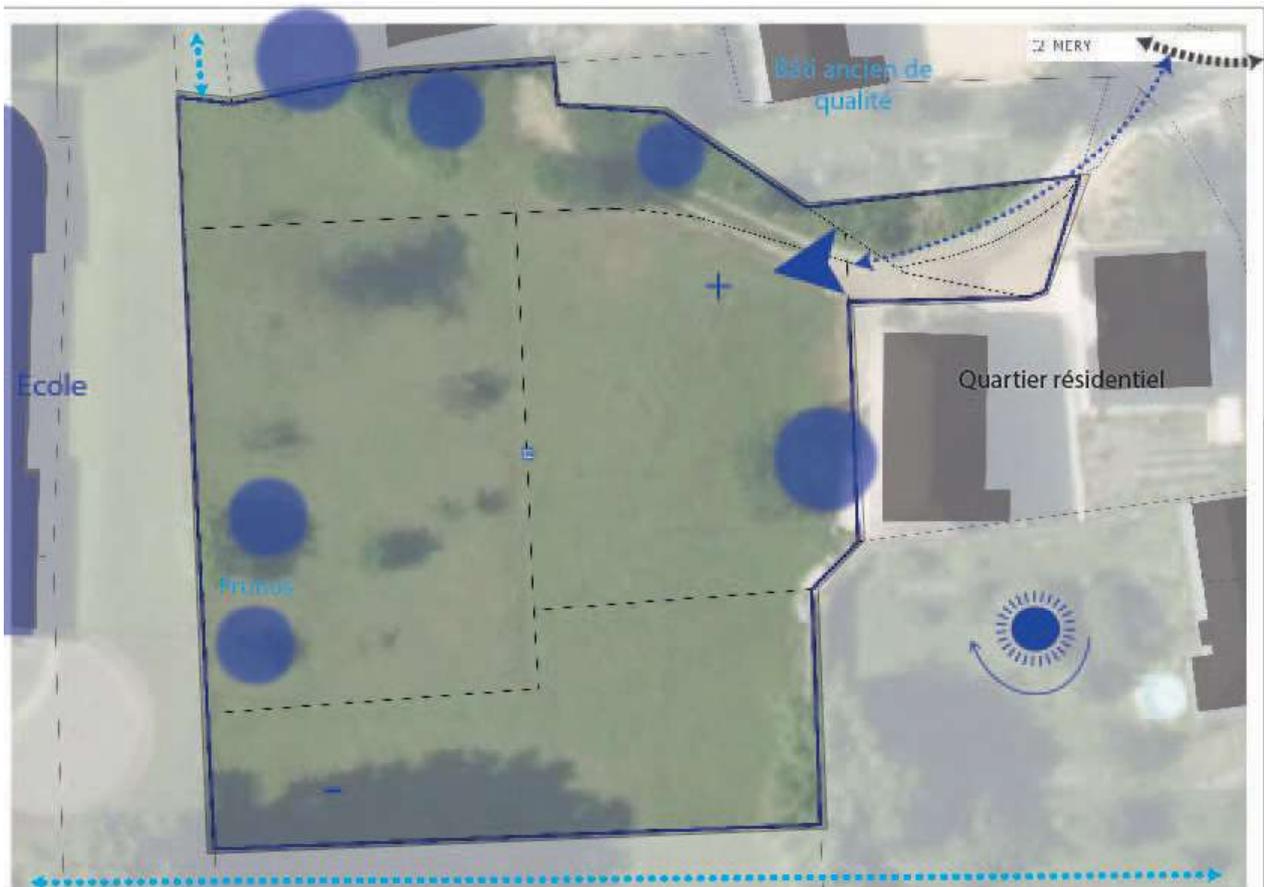
Extrait plan de zonage

Localisation



Situé dans le centre-bourg de Mery, ce site est entouré de bâtiments ruraux à caractère patrimonial majoritairement résidentiels. À l'ouest, le site est accolé à l'école et un chemin piéton longe le sud du site. Plusieurs arbres de haut jet sont présents sur le terrain. L'accès se fait par l'est via la rue de l'église.

ÉTAT DES LIEUX



ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation arborée existante
- > Assurer les liaisons piétonnes avec les infrastructures environnantes
- > Conserver le caractère ouvert et rural du site

HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 3

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

Indication de la typologie bâtie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

ECHEANCE : court terme

Zone AU conditionnée à aménagement d'ensemble : OUI



- ➡ Réserver un accès carrossable unique au site
- ① Permettre une connexion au déplacement doux au sud du site
- ◊ Intégrer un espace commun sous forme de placette autour duquel le bâti s'organise
- Préserver la trame arborée existante
- Conserver des fonds de jardin non constructibles pour assurer un recul aux bâtiments existants
- Assurer un stationnement mutualisé en entrée d'opération et favoriser un accès mutualisé aux habitations
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant.

2/ Un unique accès au site se fera par le rue de l'Église à l'est.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Une zone de stationnement devra être mutualisée et privilégier un traitement non imperméabilisé. Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ L'implantation bâtie respectera le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers fonctionnels et de qualité et permettra un lieu de rencontre au cœur de l'opération.

Des liaisons piétonnes doivent être connectées au réseau existant et permettre de rejoindre les équipements environnants.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.

## MERY / Centre ancien

# 18

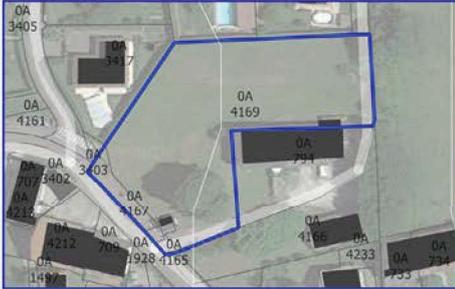
Superficie du site d'OAP : 0.31 ha  
Superficie de la zone AU : 0 ha

### OAP "Couture"



Extrait plan de zonage

#### Localisation



A proximité immédiate du centre-ville, ce site de projet est accessible depuis la rue de l'église par un chemin commun à l'habitation accolée au terrain. Il présente une pente est-ouest significative.

### ÉTAT DES LIEUX



### ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Limiter les vis-à-vis
- > S'intégrer dans la pente

## > ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : 3

Indication de la part de logement social : 0% soit 0 logement(s)

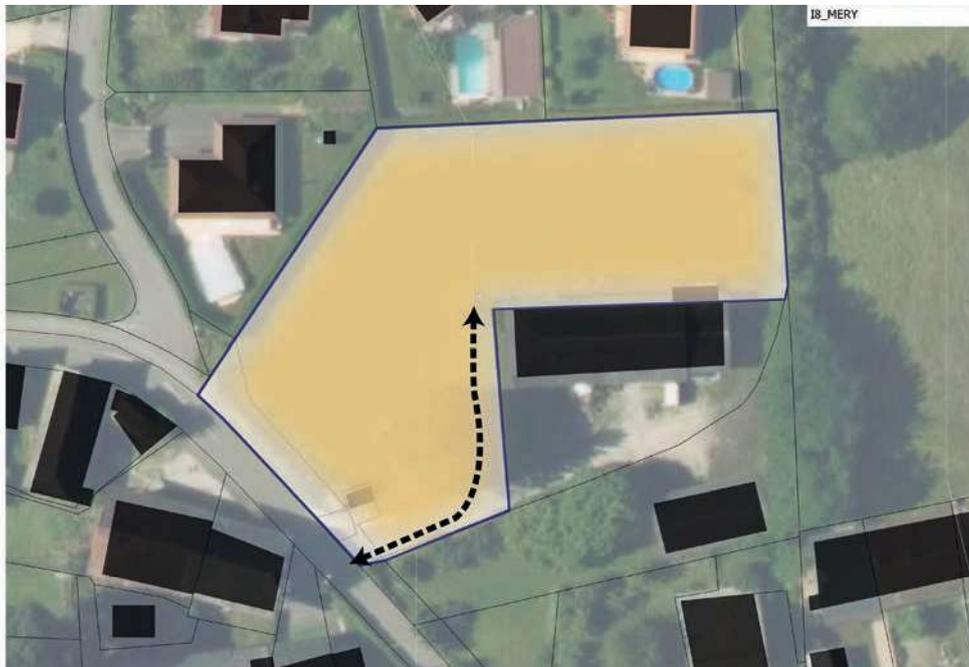
Indication de la typologie bâtie attendue : *Habitat individuel et/ou mitoyen*

ECHEANCE : *Court terme*

Zone AU conditionnée à  
aménagement  
d'ensemble : **NON**

Zone U non soumise à  
aménagement d'ensemble

353



- ➡ Réserver un accès carrossable unique au site
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant.

2/ Un unique accès au site se fera par le rue de l'Église à l'ouest.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Une part minimale de 50% de ces surfaces non imperméabilisées est requise.

3/ L'implantation bâtie respectera le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.



## I.1.4 - OAP A VOCATION HABITAT

### *POLARITE SECONDAIRE*

*Version modifiée approuvée le 17/06/2025 - modification n°2*

## MERY / Les Jacquiers

17

Superficie du site d'OAP : 1.14 ha  
 Superficie de la zone AU : 0.48 ha

## OAP "Polarité secondaire"



Extrait plan de zonage

## Localisation



Situé sur la frange ouest du hameau des Jacquiers, le site de l'OAP se présente en deux parties et est longé sur toute sa frange est par le chemin de la Beata. Le hameau des Jacquiers est composé d'un tissu pavillonnaire. Le terrain présente quelques arbres de grande taille.

## ÉTAT DES LIEUX



## ENJEUX

- > S'inscrire dans le tissu urbain environnant
- > Préserver la végétation arborée existante
- > Assurer une transition avec les espaces agricoles
- > Anticiper l'évolution du tissu pavillonnaire

Version modifiée approuvée le 17/06/2025 - modification n°2

### HYPOTHESE de PROGRAMMATION

Nombre de logements envisagé : **8 à 10**

Indication de la part de logement social : **0% soit 0 logement(s)**

Indication de la typologie bâtie attendue : **habitat individuel et/ou mitoyen**

ECHEANCE : **court terme**



- ↔ Réserver un point d'accès mutualisé
- Assurer une transition paysagère avec l'espace agricole et végétalisée de préférence
- Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat individuel et/ou mitoyen

1/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et d'une part minimum de 50% de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres de haut jet et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

Une transition végétale avec l'espace agricole voisin est imposée. Il sera préféré des espèces endémiques plutôt qu'horticoles, afin de conserver le caractère rural du hameau.

La végétation utilisée sera préférentiellement choisie dans la liste en annexe du règlement afin de conserver le caractère rural de la commune.

2/ Chaque partie du site sera desservie respectivement par un accès mutualisé depuis le chemin de la Beata.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

3/ L'implantation bâtie devra observer un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies de desserte départementales et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

4/ Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

L'opération devra rechercher l'autonomie énergétique en proposant à la fois des solutions de production et des mesures de réduction de la consommation.