

- PLAN LOCAL D'URBANISME -

Commune de **MAINNEVILLE**

DEPARTEMENT DE L'EURE



Orientations d'aménagement spécifiques et de programmation

APPROBATION :
22 SEP. 2012

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du :

22 SEP. 2012



[Signature]



Orientations d'aménagement spécifiques et de programmation Des zones Aua – Commune de Mainneville

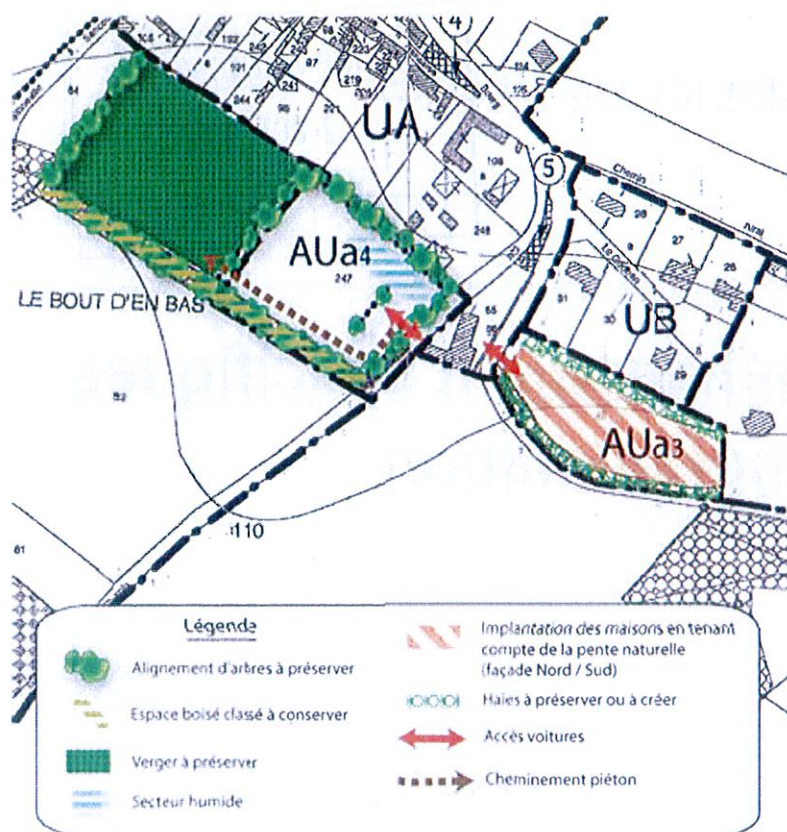
L'objectif général de la mise en œuvre de ces zones d'urbanisation future est de privilégier plusieurs principes :

- Développer des formes urbaines variées moins consommatrices que les pavillons sur des grandes parcelles
- Organiser les zones de manière à favoriser des modes de déplacements doux en lien avec le tissu urbain alentour
- Préserver ou reconstituer un cadre paysager rural
- Encourager l'écoconstruction et la mixité de l'habitat
- Chaque opération prendra en compte une gestion durable de l'eau : récupération des eaux de ruissellement, stockage...

Commune de Mainneville

Surface : respectivement 0,6 et 0,7 hectares.

Orientations particulières applicables aux zones AUa3 "Le Godban" et AUa4 "Le bout d'en bas".



1. Nature de l'opération : formes urbaines et typologie du bâti

• **Opération d'habitat** qui pourra se réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations groupées.

• **Développement de formes diversifiées du bâti** : Maisons individuelles ou groupées, taille des parcelles et modes d'implantation variés (implantation systématique en milieu de parcelle à éviter, les parcelles devront être organisées de manière à proposer des tailles différentes).

2. L'organisation viaire : principes d'accès et de desserte

• **Un accès principal et obligatoire pour chacune des deux zones** : une zone d'intersection mixte (piéton/voiture) à aménager et sécuriser pour chaque accès.

• **Prise en compte de la récupération des eaux pluviales** dans l'emprise de la voirie.

• **Préserver les cheminements piétons** existants et les intégrer dans l'aménagement de la zone



H&D 27, 2011
Source : Zonage

3. Eléments de paysage : la définition d'une limite claire et durable à l'urbanisation

Il s'agit d'inscrire les futures opérations dans une logique de trame verte, encourager la création d'une transition avec le paysage agricole mais aussi de reconstituer ou préserver le paysage rural local.

- **Traitement paysager de la voirie interne** : haies, fossés et noues destinés à la récupération des eaux pluviales
- **Aménagements paysagers de la frange urbaine**, en préservant la structure végétale existante et/ou en la reconstituant (haies, arbustes, etc.).
- **Permettre un accès aisé au verger situé à l'arrière de la zone AUa4 « le Bout d'en bas »**, par le biais notamment d'un cheminement piéton adapté.
- **Prendre en compte dans les aménagements futurs, le secteur humide de la zone Aua4 « Le bout d'en Bas ».**

Surface : 1,2 hectare.

1. Nature de l'opération : formes urbaines et typologie du bâti

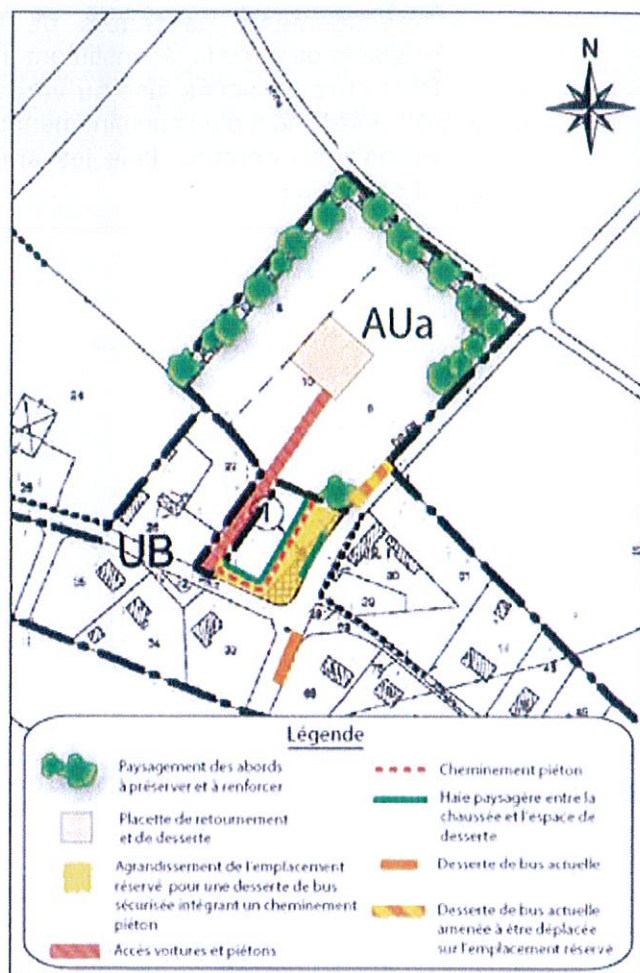
- **Opération d'habitat** qui pourra se réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations groupées.
- **Développement de formes diversifiées du bâti** : Maisons individuelles ou groupées, taille des parcelles et modes d'implantation variés (implantation systématique en milieu de parcelle à éviter, les parcelles devront être organisées de manière à proposer des tailles différentes).

2. L'organisation viaire : principes d'accès et de desserte

- **Un accès principal par la rue du Grand Parc et obligatoire pour la zone** : une zone d'intersection mixte (piéton/voiture) à aménager et sécuriser, en cohérence avec une sécurité renforcée du carrefour au sud.
- Prise en compte de la récupération des eaux pluviales dans l'emprise de la voirie.
- **Préserver les cheminements piétons** existants, les intégrer dans l'aménagement de la zone. Créer un cheminement sécurisé depuis les arrêts de bus (agrandissement de l'emplacement réservé n°1).
- **Un espace collectif et de desserte au centre de la zone qui permet la collecte des ordures ménagères et qui intègre éventuellement une offre de stationnement.**
- **Sécuriser et intégrer le nouvel espace de desserte de bus** en intégrant des haies entre la chaussée et la zone de desserte.

Commune de Mainneville

Orientations particulières
applicables à la zone AUa5 "Les Cailleteaux"
Schéma de principe



H&D 27, 2011
Source : Zonage

3. Eléments de paysage : traiter la nouvelle frange urbaine.

- **Traitement paysager de la voirie interne** : haies, fossés et noues destinés à la récupération des eaux pluviales
- **Aménagements paysagers de la frange urbaine**, en préservant la ceinture végétale existante et/ou en la reconstituant (haies, arbustes, etc.).
- Intégrer dans l'aménagement de la zone des **créations de haies bocagères avec des essences locales**.

Mise en place d'une programmation des zones d'urbanisation future

La commune de Mainneville dispose dans son PLU de plusieurs zones d'urbanisation future dont deux peuvent être ouverte à l'urbanisation l'AUA1 et AUA2 pour 3,1ha et les zones prévues à plus long terme AU1, AU2, AU3 pour 2,3ha qui font l'objet d'une modification pour être ouverte à l'urbanisation. Aussi, l'ensemble de ces zones représentant 5,4ha fait l'objet d'une programmation qui permettra à la commune de respecter le rythme fixé dans son projet de développement à savoir 4 logements par an.

L'objectif de cette programmation est de donner à la commune les éléments nécessaires pour poursuivre son développement tout en maîtrisant le rythme de construction dans les 10 à 15 années à venir. Depuis l'approbation du PLU (26/02/2009), aucune des zones AUA n'a fait l'objet d'une nouvelle urbanisation. L'AUA2 avait un permis d'aménager, aujourd'hui devenu caduque. Le projet n'a pu aboutir pour des raisons techniques et financières notamment liées aux contraintes d'aménagement.

Programmation générale :

La programmation des zones AUA se fera environ tous les deux ans sur des surfaces de 0,5 à 0,7 ha générant en moyenne 4 à 6 nouvelles constructions et cela sur une période de 15 ans.

Capacités prévisionnelles :

AUA1 : 9 constructions, en deux phases

AUA2 : 8 constructions, en deux phases

AUA3 « le Gobdan » (ancienne AU1) : 3 constructions

AUA5 « les Cailleteaux » (ancienne AU3) : 11 constructions, en deux phases

AUA4 « le bout d'en bas » (ancienne AU2) : 5 constructions

Ces capacités tiennent compte des contraintes liées à la topographie et à la nature des sols qui nécessiteront des surfaces à bâtir plus importantes dans certains cas, en particulier pour réaliser un assainissement individuel fonctionnel. D'autre part, les voiries nouvelles créées dans le cadre de permis d'aménager sont rétrocédées à la Communauté de Communes qui impose 8m de large uniquement pour la voirie.

