

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 09/01/2017
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Menesqueville,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 29/05/2015
APPROUVÉ LE : 09/01/2017

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

SOMMAIRE



SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	3
Contexte	4
Orientations	5

PREAMBULE



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit donc de prescriptions réglementaires écrites qui vont renforcer les conditions d'aménagement en imposant des règles sur le volume des bâtiments, leur hauteur, leur aspect, le traitement des franges paysagères, etc. Elles peuvent ainsi :

- Définir les actions nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de villes et du patrimoine,
- Lutter contre l'étalement urbain,
- Permettre le renouvellement urbain,
- Assurer le développement de la commune,
- Porter sur des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU,
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et emprises publiques.

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

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

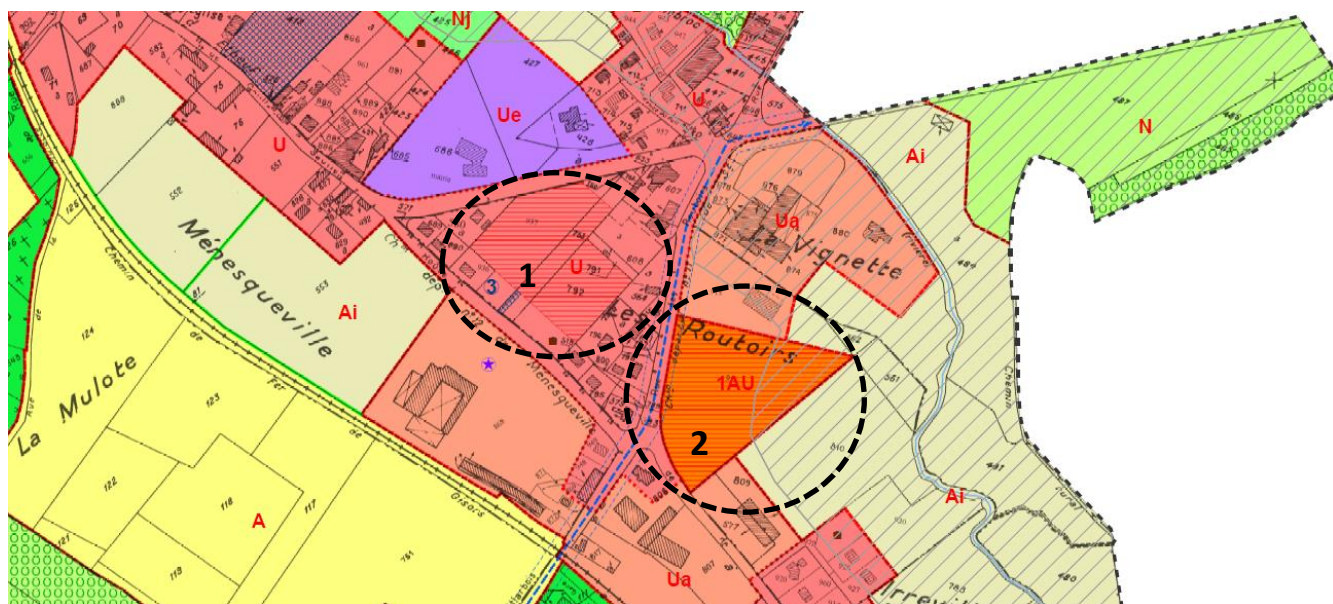
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La commune de Menesqueville a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur plusieurs secteurs délimités dans le cadre de son projet de PLU.

Les élus souhaitent, sur ces secteurs du territoire communal, projeter leurs intentions en termes de qualité urbaine, d'insertion dans le paysage, de prise en compte des contraintes et atouts de ces espaces, etc. L'objectif de la commune est donc de mener une réflexion afin de cadrer la création et l'évolution de ces différents secteurs. Les zones soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Deux zones font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

1. Le secteur de la route de Mortemer et de la rue Général de Gaulle
2. Le secteur de la rue des Routoirs



Contexte

Le secteur de la route de Mortemer et de la rue du Général de Gaulle

Cet espace non bâti de près de 1,3 hectares, a principalement pour vocation dans le cadre du PLU, d'accueillir des logements. Il est inscrit dans un tissu pavillonnaire existant. Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Secteur localisé à l'intersection des rues principales du village : rue du Général de Gaulle, rue Mortemer.
- Environnement proche : Il s'agit d'un secteur localisé « en cœur d'îlot » au sein d'un tissu pavillonnaire constitué et avec des projets individuels en cours de réalisation. Ce secteur est central et proche du pôle d'équipements du territoire communal. Ce pôle d'équipement est en effet constitué de la mairie, de l'agence postale, de l'école et des différents terrains sportifs.
- Caractéristiques de la parcelle : Il s'agit d'une prairie pâturée, caractérisée par une légère pente allant du Sud vers le Nord du territoire communal.



Le secteur Rue des Routoirs

Secteur d'environ 1,2 hectare, situé rue des Routoirs en sortie du village. Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Secteur longé dans sa partie Ouest par la rue des Routoirs et la route de Mortemer.
- Environnement proche : La parcelle est encadrée par un tissu urbain existant et des implantations économiques avec la présence d'une jardinerie et d'une menuiserie.
- Caractéristiques de la parcelle : Il s'agit d'une prairie dont la pente est orientée Est/Ouest. La vue est ouverte vers la Côte d'Irreville à l'Est.



Orientations

Le secteur de la route de Mortemer et de la rue du Général de Gaulle

Une vocation d'habitat

- Créer un nouveau secteur d'habitat

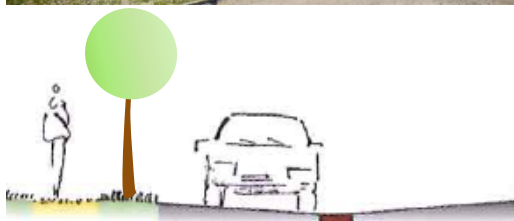
Assurer un principe d'accès

- Assurer la desserte du secteur par la création d'une voie reliant la rue du Général de Gaulle à la route de Mortemer. Cette voie permet la desserte de l'ensemble des habitations.
En vue d'accompagner la voirie principale la réalisation d'axes secondaires peut être envisagée pour une gestion plus adaptée de la desserte.
- Créer une circulation piétonne longeant le nouvel axe de desserte assurant une desserte transversale entre la rue du Général de Gaulle et la route de Mortemer.

Les circulations peuvent être envisagées des manières suivantes : Principe de voie mixte ou voie partagée afin de conforter le maillage de circulation des piétons et créer un aménagement adapté à l'importance du projet.



Principe de voie mixte (absence de trottoirs et présence d'espaces semi-public en front de rue facilitant la cohabitation des usagers)
Exemple : Eco-hameau des Charmilles, Sainneville-sur-Seine (76)
Source : Photothèque CAUE 76



Principe de voie partagée
(Source : Guide Pratique - Pour bien construire en Pays du Vexin Normand)

- Accompagner ces circulations de plantations qui viennent agrémenter cet espace.

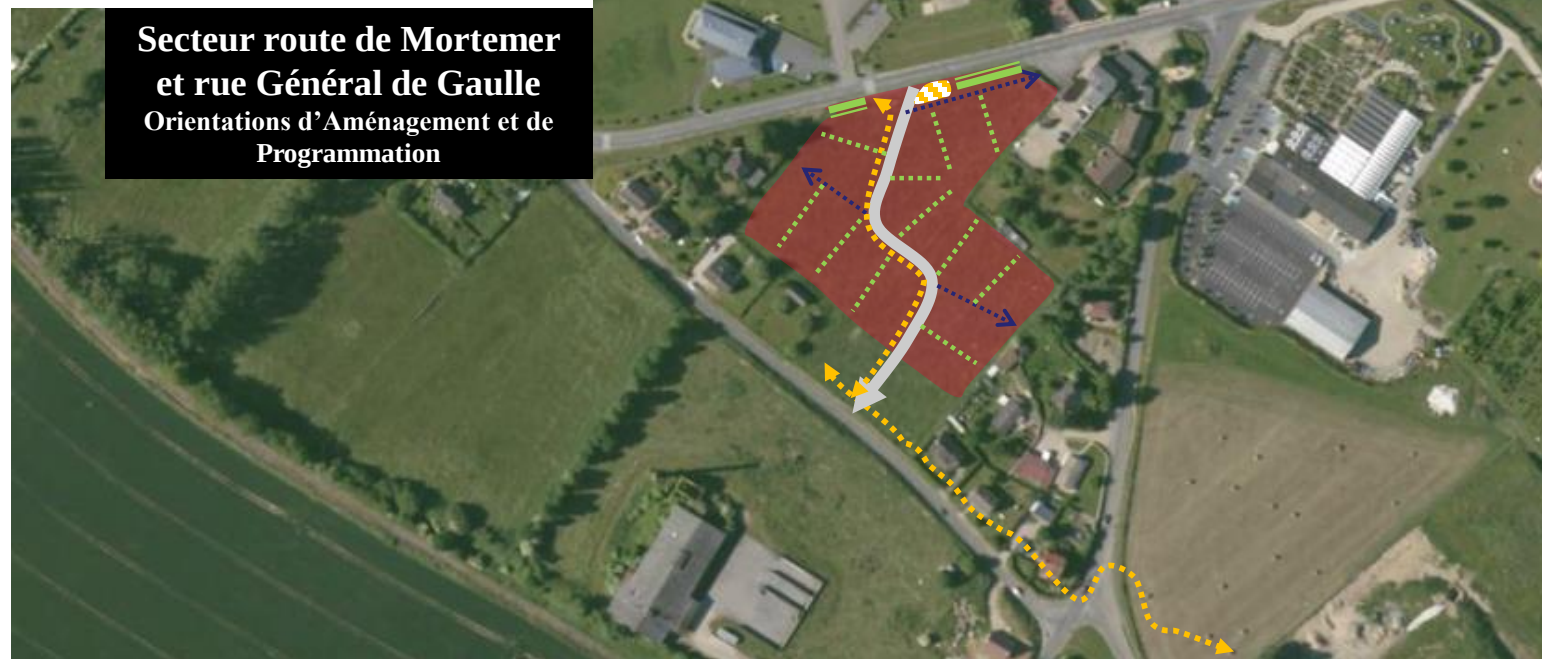
Créer un espace de mutualisation de la collecte des déchets ménagers en entrée d'opération

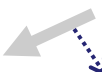
- Assurer un principe de collecte des ordures ménagères en entrée d'opération afin de faciliter la collecte et dégager l'espace public.
- Intégrer le dispositif de collecte dans son environnement afin d'éviter les nuisances visuelles et olfactives (réalisation de haies composées d'essences locales, utilisation de systèmes adaptés de collecte des ordures...).

Intégrer le secteur dans le paysage

- Traitement des limites de l'opération, en réalisant des haies d'essences locales, qui diminueront l'impact visuel des constructions dans le paysage.
- Traitement des limites séparatives par des haies composées d'essences locales.

Commune de Menesqueville
Plan Local d'Urbanisme



-  Gestion des limites séparatives
-  Valorisation de l'entrée de quartier
-  Principe d'accès au secteur (voie principale et accès secondaire)
-  Zone d'habitat
-  Assurer les déplacements piétons et leur maillage
-  Aire de mutualisation de la collecte des ordures ménagères

Le secteur de la rue des Routoirs

Une vocation d'habitat

- Créer un nouveau secteur d'habitat

Assurer un principe d'accès

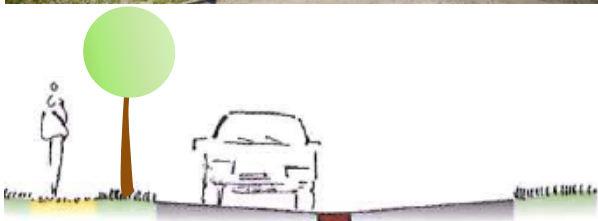
- Assurer la desserte du secteur par la création d'une voie depuis la rue des Routoirs. Cette dernière est accompagnée d'une aire de retournement. Cette voirie principale s'accompagne d'un axe secondaire également conforté par la création d'une aire de retournement. Ces dernières sont vues comme de petits espaces publics et peuvent accueillir quelques places de stationnement visiteurs par exemples.

Les voies s'accompagnent de cheminements piétons.

Les circulations peuvent être envisagées des manières suivantes : Principe de voie mixte ou voie partagée afin de conforter le maillage de circulation des piétons et créer un aménagement adapté à l'importance du projet.



Principe de voie mixte (absence de trottoirs et présence d'espaces semi-public en front de rue facilitant la cohabitation des usagers)
Exemple : *Eco-hameau des Charmilles, Sainneville-sur-Seine (76)*
Source : Photothèque CAUE 76



Principe de voie partagée
(Source : *Guide Pratique - Pour bien construire en Pays du Vexin Normand*)

- Créer un cheminement piéton en limite Sud de l'opération afin de permettre de relier le hameau d'Irreville et le village de Menesqueville par un cheminement sécurisé à l'arrière des voies relativement passantes.

Intégrer le secteur dans le paysage

- Traitement des limites de l'opération, en réalisant des haies d'essences locales, qui diminueront l'impact visuel des constructions dans le paysage.
- Traitement des limites séparatives par des haies composées d'essences locales.
- Valoriser l'entrée du quartier par la mise en place d'une haie arbustive.



Intégration par la mise en place d'une haie champêtre ou d'un pré-verger
(Source : *Guide Pratique - Pour bien construire en Pays du Vexin Normand*)

Gérer les eaux pluviales du secteur

- Gestion à la parcelle des eaux pluviales de toiture.
- Assurer la gestion des eaux pluviales du secteur le long des voies de circulations vers un bassin réalisé en pointe Est du secteur.



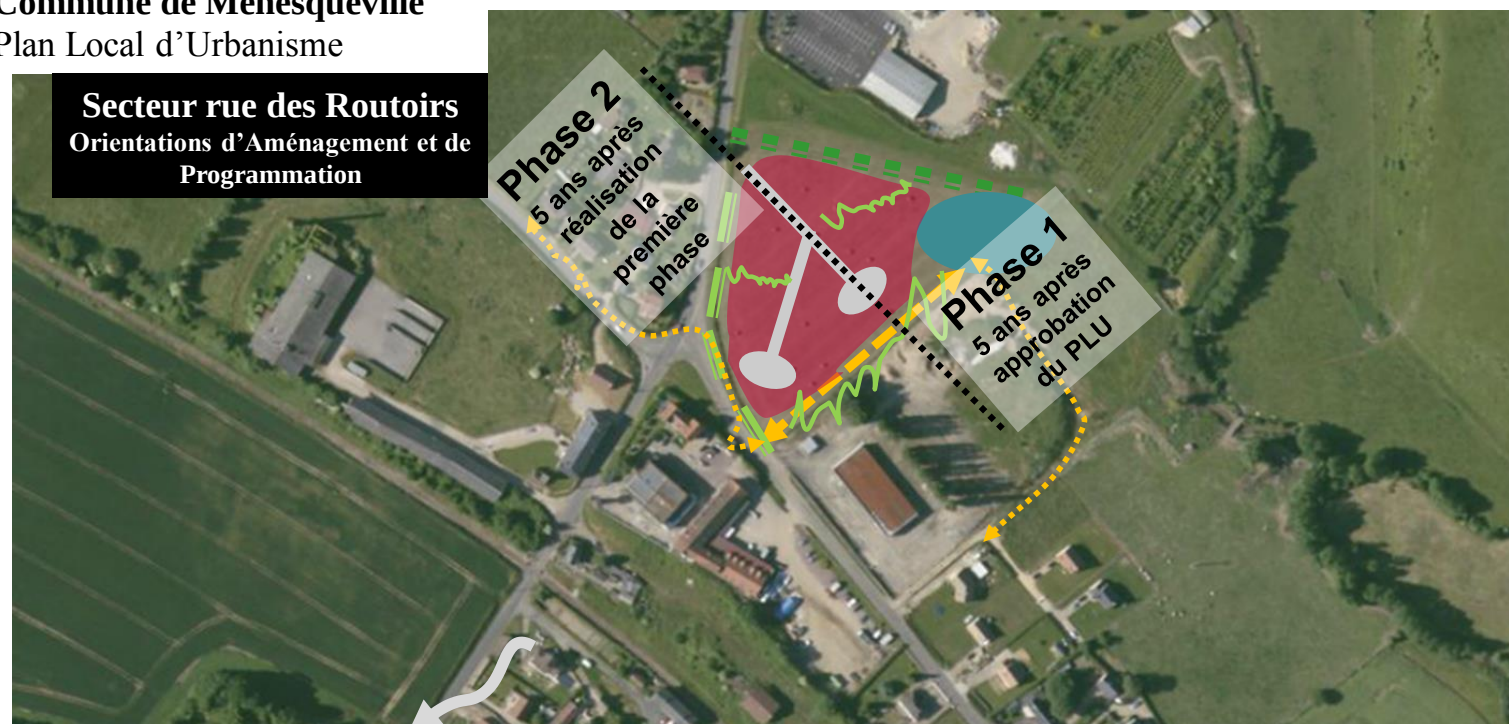
Exemple : Le Clos des Pommiers
Saint-Aubin-Epinay (76)



Exemple : Bassin d'infiltration
(Source : Photothèque CAUE 27)

Commune de Menesqueville Plan Local d'Urbanisme

Secteur rue des Routoirs Orientations d'Aménagement et de Programmation



-  Gestion des limites d'opération
-  Gestion des limites séparatives
-  Valorisation de l'entrée de quartier
-  Principe d'accès au secteur (chapelet de petite aire de retournement)
-  Zone d'habitat
-  Assurer les déplacements piétons et leur maillage
-  Gérer les eaux