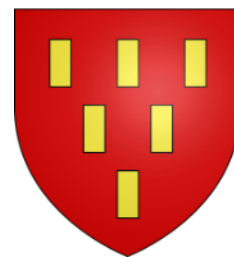


Commune de

MÉNILLES

Modification du PLU n°1

MÉNILLES



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 13/01/2023
approuvant les dispositions de la modification n°1 du PLU

Le Maire

PLU approuvé le : 02/10/2015

PLU modifié le : 13/01/2023

Dossier 21062701_MENILLES-801
12/07/2022

réalisé par



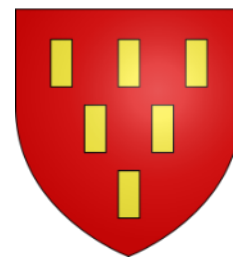
auddicé urbanisme
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Commune de

MÉNILLES

Modification du PLU n°1

MÉNILLES



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Version	Date	Description
Orientations d'Aménagement et de Programmation	12/07/2022	Modification n°1

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE 5

CHAPITRE 1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 6

1. Contexte	7
Secteur de la voie ferrée – place de la gare	7
Secteur de la menuiserie – centre-bourg.....	9
Secteur de la route de Pacy.....	10
2. Orientations.....	11
Secteur de la voie ferrée – place de la Gare	11
Secteur de la menuiserie – centre-bourg.....	15
Secteur de la route de Pacy.....	22
Exemples d’ambiances attendues	25
Secteur de la voie ferrée – place de la Gare	25
Secteur de la menuiserie – centre-bourg.....	26

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies à l'article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme.

Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

CHAPITRE 1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

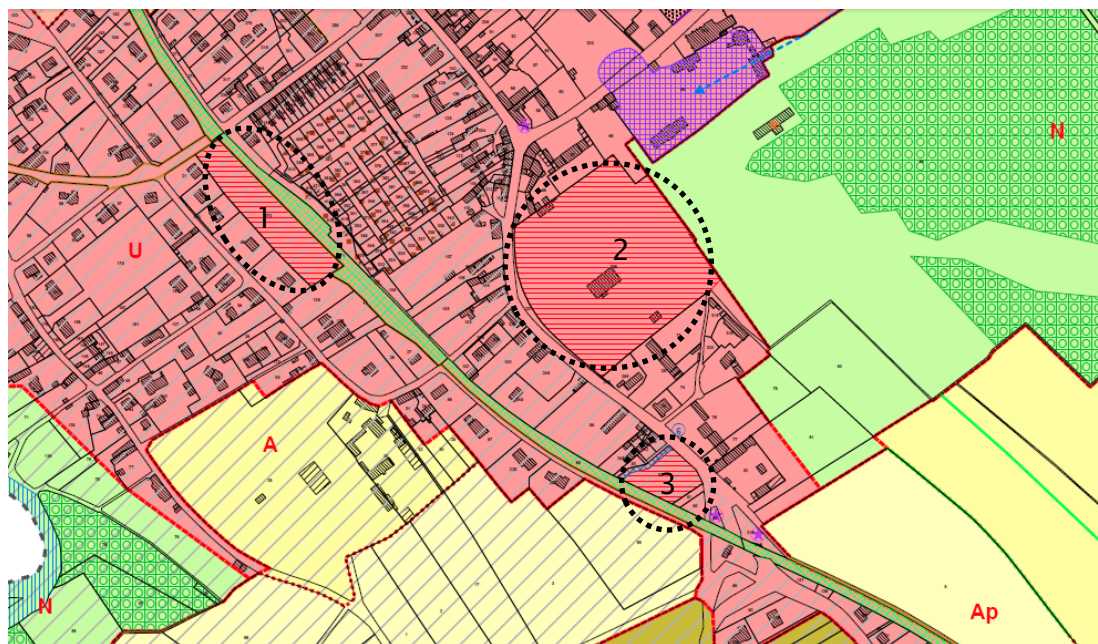
La commune de Ménilles a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur plusieurs secteurs délimités dans le cadre de son projet de PLU.

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.

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.

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

- Le secteur de la voie ferrée – place de la Gare,
- Le secteur de la menuiserie -centre-bourg,
- Le secteur de la route de Pacy.



Localisation des secteurs

1. Contexte

Secteur de la voie ferrée – place de la gare



Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cet espace non bâti d'environ 4320m², est localisé le long de la rue de Croisy. Il a principalement pour vocation dans le cadre du PLU d'améliorer l'offre d'équipement et notamment de stationnement.

Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Secteur bordé par la rue de Croisy et l'ancienne ligne de chemin de fer
- Occupation actuelle : Secteur non bâti accueillant aujourd'hui une vocation d'équipements avec des fonctions spécifiques : parking, abri bus, déchets...
- Environnement proche : Secteur localisé face à une opération récente de constructions et bordé par l'ancienne ligne de chemin de fer. Cette dernière est notamment empruntée par les enfants pour se rendre aux équipements scolaires ou sportifs de la commune. Ce secteur est par ailleurs stratégique car visible par les touristes qui empruntent le petit train touristique mais également par les habitants de par sa situation proche de l'hyper centre (place principale accueillant commerces et services médicaux, proximité de la mairie).
- Caractéristiques de la parcelle : Parcelle longiligne et étroite et encadrée de bâti sur chacun de ses flancs.



Secteur de la menuiserie – centre-bourg



Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cet espace d'environ 2 ha borde la rue Aristide Briand. Il est situé entre l'ancienne école et le bâti existant. Il a principalement pour vocation dans le cadre du PLU d'améliorer l'offre de logement sur la commune.

Il possède les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Secteur desservi par la rue Aristide Briand, présence d'un cheminement piéton sur son extrémité Sud/Est,
- Occupation actuelle : Secteur de friche et présence d'anciens bâtiments liés à l'activité ancienne de la menuiserie, notamment d'un atelier,
- Environnement proche : Site aujourd'hui clos de murs de ceinture (portail présent donnant sur la rue Aristide Briand) et ceinturé de bâti existant (ancienne école, tissu habité) mais également sur sa partie Nord par une partie du parc du château de Ménilles. Cette partie Nord dispose de caractéristiques plus naturelles induite par le relief et par l'occupation des sols (parc, végétation...). Des perceptions paysagères sont présentes depuis l'emprise de l'opération sur le château et sa végétation.



Secteur de la route de Pacy



Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cette emprise d'environ 1700m² borde la rue Aristide Briand. Il se trouve inséré entre l'ancienne ligne de chemin de fer et la RD 836. Il a principalement pour vocation dans le cadre du PLU d'améliorer l'offre de logement sur la commune.

Il possède les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Secteur desservi par la rue Aristide Briand et par un chemin étroit desservant des constructions existantes,
- Occupation actuelle : Secteur non bâti de friche comportant quelques boisements à son extrémité Sud,
- Environnement proche : Site encadré d'un tissu urbanisé existant sur son flanc Nord et par un espace public (statue de la Vierge Marie) sur son flanc Sud. Présence d'un massif arboré sur son flanc Sud offrant un caractère naturel et créant un écran dans les perceptions. Présence également d'un cheminement de l'eau sur les parcelles voisines. Parcelle limitrophe de la ligne de chemin de fer, empruntée par les scolaires,
- Caractéristiques de la parcelle : Parcelle située en entrée de ville, le long de la route principale et constituant une dent creuse dédiée à l'urbanisation.



2. Orientations

Secteur de la voie ferrée – place de la Gare

De par sa localisation stratégique en cœur de bourg et sa visibilité par les habitants comme par les promeneurs, la commune souhaite maîtriser cet espace pour en assurer la qualité. Il s'agit plus particulièrement d'aménager l'emprise selon trois entités distinctes :

-Sur la première partie de l'emprise :

Conserver les équipements existants

Cette emprise a aujourd'hui des fonctions bien identifiées par les habitants. Elle correspond donc à des pratiques quotidiennes. Ces usages doivent être maintenus.

- **Le maintien des équipements existants :**
 - Maintenir *l'espace déchets* et accompagner cet espace de panneaux pédagogiques sur le tri des déchets
 - Maintenir *l'arrêt de bus et la possibilité d'aire de retournement* des cars et autres véhicules techniques (maintien d'une zone de manœuvre nécessaire au retournement du car scolaire, aux poids lourds ou aux véhicules de cirques avec mise en place de dispositifs de barrières de pierres pour ne pas permettre l'accès à la seconde partie de l'emprise),
 - Mettre en place quelques *emprises de stationnement deux-roues* pour inciter à leur utilisation,
 - Sécuriser *le cheminement piéton* et optimiser l'utilisation de la ligne de chemin de fer. La ligne de chemin de fer est actuellement utilisée par les scolaires dans leur déplacement entre les différents équipements scolaires et sportifs. Ce cheminement doit être maintenu et aménagé. Il est ainsi demandé de l'encadrer de deux haies arbustives afin de protéger la ligne de chemin de fer et de matérialiser son emprise vis-à-vis des aires de stationnement,
 - Favoriser le départ des sentiers de randonnée proche du stationnement en créant un petit *point information* (plans, panneau pédagogique...). Afin d'accompagner ce point d'information touristique, le départ du sentier de randonnée de Ménilles est déplacé de la place centrale à cette emprise de stationnement.

-Sur la seconde partie de l'emprise :

Améliorer l'offre de stationnement

- **L'amélioration de l'offre de stationnement existante**

La problématique de stationnement et d'encombrement du domaine public est importante sur la commune. Ce secteur se situe en proximité directe de la place centrale accueillant la majeure partie des commerces et équipements médicaux du territoire. Cette place publique est également le point de départ d'un des circuits de randonnée. Le besoin en stationnement est donc important.

L'emprise de projet se situe à environ 130 mètres de la place de la mairie. Les pratiques actuelles peuvent être améliorées, vis-à-vis de l'offre de stationnement et de la qualité de ce nouvel espace. Les orientations sont ainsi les suivantes :

- Assurer *un nombre suffisant de place de stationnement* répondant aux besoins et favoriser la création d'emprises de stationnement pour les véhicules individuels liés à la pratique des loisirs comme des pratiques quotidiennes pour délester à la fois le quartier d'habitat jointif mais également la place de la mairie et le parking de la mairie,

- Le stationnement à privilégier est le *stationnement en bataille* afin de permettre d'accroître l'offre de stationnement et de répondre aux besoins tout en permettant une latitude quant à l'emprise des aménagements connexes. *Environ 60 places* peuvent prendre place,
- Rendre accessible le stationnement pour tous en prévoyant notamment des *places pour les Personnes à Mobilité Réduite ainsi que des places famille*, à positionner prioritairement en entrée d'opération.
- **L'accessibilité du parc de stationnement**
 - A partir de l'accès existant route de Croisy et dans l'optique de fluidifier les flux et de rendre fonctionnelles ces nouvelles emprises, il est privilégié la mise en place *d'une voie de desserte de gabarit suffisamment large* (voie à double-sens de 10m pour permettre le recul des véhicules) *accompagnée d'une placette de retournement*.

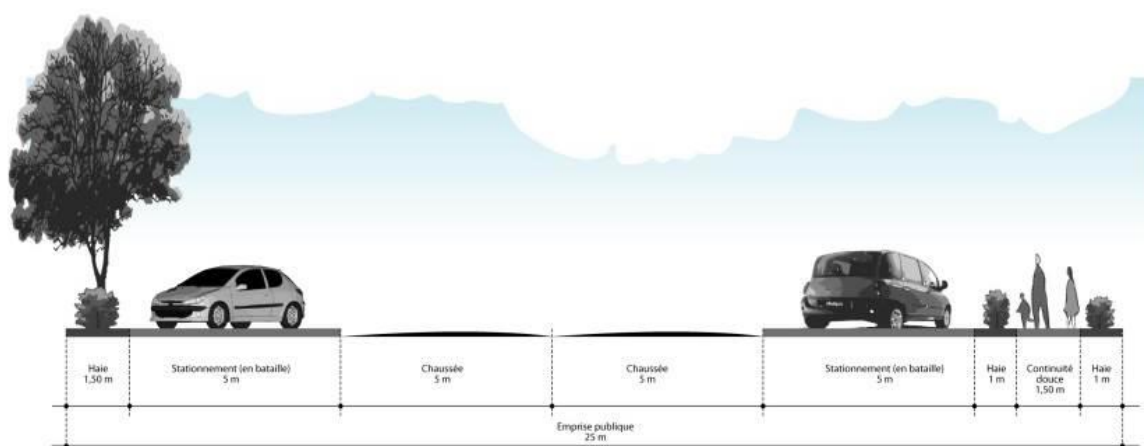


Schéma de principe des gabarits attendus

- **La qualité paysagère et environnementale du parc de stationnement**
 - Favoriser des *dispositifs perméables*. Afin de paysager le secteur et de lui redonner un aspect plus qualitatif tout en conservant sa praticité, des dispositifs perméables à dominante végétale ou minérale doivent être mis en place. Ces dispositifs ont pour objectif d'une part de donner une perception de qualité à cet aménagement et d'autre part d'éviter la création d'emprises de stationnement favorisant l'imperméabilité des sols et les problématiques d'écoulement des eaux pluviales de ruissellement. L'opération doit prévoir une majorité d'emprises perméables. Pour assurer la fonctionnalité première du stationnement et son utilisation par le public et par les Personnes à Mobilité Réduite, les dispositifs envisagés doivent être circulables. Ces dispositifs sont à rechercher au travers d'aménagements terre-pierre, de dalle béton engazonné, de matériaux minéraux par exemples. Une *alternance d'ambiance végétale et minérale* peut ainsi être créée.

-Sur la troisième partie de l'emprise :

Favoriser la qualité de l'aménagement

Outre la mise en place d'une offre de stationnement, ce secteur de par sa situation sur le cheminement des scolaires et sa localisation à proximité d'une opération d'habitat importante peut de par son emprise satisfaire à d'autres besoins en matière d'équipements et trouver une identité plus affirmée. Il s'agit donc :

- **Promouvoir des aménagements paysagers**

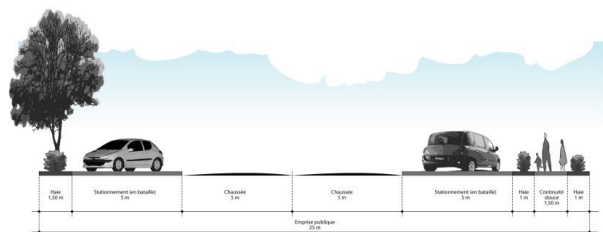
La nouvelle offre de stationnement prend place sur un espace visible par tous, habitants comme promeneurs. L'impact sur le paysage, bien qu'aucune construction ne soit prévue peut être important. Afin de favoriser des perceptions de qualité, le projet doit intégrer certains dispositifs paysagers. Il s'agit de :

- Maintenir la *vocation d'espace vert* présente en fond d'emprise et conserver *l'arbre communal*, témoin de l'histoire de la commune,
- Aménager cet espace selon une *dominante végétale*,
- *Créer des linéaires de haies champêtres* de part et d'autre de l'emprise. Sur le flanc Sud de l'opération, l'objectif est de créer une lisière paysagère avec les habitations existantes. Composée d'arbustes et/ou d'arbres de hautes tiges d'essences locales, elles doivent permettre de créer un espace de transition avec ce tissu habité. Sur le flanc Nord de l'opération, l'objectif est de mettre en sécurité la traversée piétonne. La haie, composée d'arbustes, a pour objectif de séparer les fonctions zone de stationnement véhiculée des emprises de circulation douce empruntée par les promeneurs et enfants.
- Favoriser la mise en place d'espaces ludiques et sportifs pour la population
 - Profiter de l'emprise existante et de sa localisation centrale pour dynamiser cet espace en *créant un espace de jeux et/ou de sports*.
Cette emprise de jeux destinée aux enfants de moins de 10 ans prend place face à l'ancienne ligne de chemin de fer et du quartier d'habitat pour être vue et utilisée par les enfants. Il est demandé une *localisation plutôt centrale* et une localisation proche de la ligne de chemin de fer pour éviter les nuisances sonores auprès des habitations voisines
 - Favoriser la rencontre des habitants et des générations en *installant des bancs*,
 - Initier des éléments mêlant jardin paysagé et art, *faire une place à la culture éphémère* en lien avec les structures scolaires ou l'action culturelle de la CAPE par exemples.

Commune de Ménilles Plan Local d'Urbanisme

Secteur de la gare Orientations d'Aménagement et de Programmation

Stationnement en
bataille
Environ 60 places



PRINCIPES D'ORGANISATION

-  Emprise déchets et point d'arrêt TC
-  Point d'information touristique
-  Emprise de stationnement à dominante perméable intégrant les normes PMR – places famille

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Desserte du stationnement et aire de retournement
-  Equipements ludiques/sportifs
-  Cheminement doux et perméabilité vers l'extérieur

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Préservation de l'arbre
-  Haie arbustive et arborée
-  Haie arbustive
-  Espace vert paysagé et aménagé

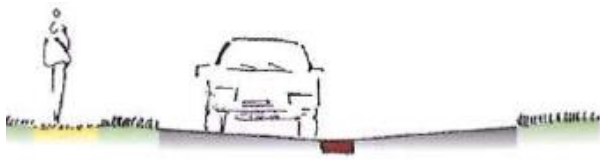


Secteur de la menuiserie – centre-bourg

Ce site constitue, de par sa localisation centrale proche du bourg et de ses équipements, sa localisation à proximité du château de Ménilles, témoin de l'histoire et du patrimoine local et de son emprise, un secteur stratégique pour le développement de la commune. Le respect des principes d'aménagement et paysager définis dans le cadre du PLU est donc nécessaire pour un traitement qualitatif de l'opération. Il s'agit plus particulièrement de :

Assurer la desserte et l'accessibilité du nouveau quartier

- **Mettre en place deux accès depuis la rue Aristide Briand.** Afin de fluidifier le trafic et de pouvoir desservir l'opération d'habitat un *principe d'accès avec deux entrées et sorties* est prévu dans l'aménagement. Ces principes d'accès donnent sur la rue Aristide Briand, sur des emprises présentant une bonne visibilité.
- **Favoriser la mise en place de rues partagées pour desservir les constructions projetées.** Une circulation en boucle à sens unique sera privilégiée, avec un aménagement de type zone de rencontre/voirie partagée. Il s'agit ici de privilégier la mise en place d'espaces plus intimes au sein du quartier assurant à la fois la desserte véhiculée des futures habitations, l'accessibilité des piétons à ces habitations et la mise en place d'aménagements paysagers aux abords de la voirie (type arbustes, arbres, bande enherbée...). L'objectif est ici de penser ces voiries comme des *espaces publics* à part entière.



Faire cohabiter différents usagers dans un même espace : principe de voie partagée

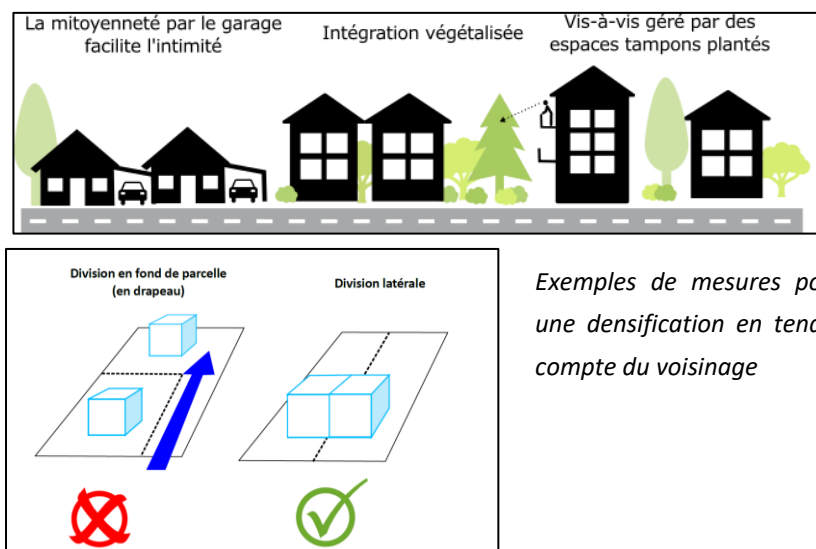
(Source : *Guide Pratique - Pour bien construire en Pays du Vexin Normand*, 2012)

- **Organiser le stationnement de préférence dans des poches végétalisées** et éviter les implantations le long des voies créées, afin de minimiser l'impact visuel de la présence automobile. Celui-ci peut également être géré en rez-de-chaussée des bâtiments de logements collectifs.
- S'appuyer sur les cheminements piétons existants et en créer de nouveau afin de **réaliser un maillage des circulations douces** au cœur du quartier et vers le centre-bourg ou les équipements. L'objectif est ici de créer un *principe de perméabilité* piétonne vis-à-vis de l'existant aux extrémités du futur quartier afin d'éviter que les nouvelles constructions soient enclavées et non connectées avec l'existant.
 - Sur l'extrémité Ouest, une perméabilité peut être créée entre l'ancienne école et l'emprise du château afin de créer un accès sur la Rue Roederer,
 - Sur l'extrémité Est, une perméabilité est créée vers la sente existante desservant les coteaux et sur le chemin du Four des Voyes,
 - Sur l'extrémité Sud, le maillage est assuré via les trottoirs existants sur la rue Aristide Briand,
 - A l'intérieur du quartier, les voies étant partagées, une place prégnante est ainsi accordée aux espaces de circulation douce.
- Etendre ce principe de perméabilité à l'échelle du quartier. L'objectif est ici de ne pas créer un quartier clos et enclavé sur lui-même mais bien de créer des liens avec l'extérieur et le reste du tissu urbanisé. Il s'agit ainsi de prévoir des **principes de réutilisation des trois ouvertures du mur** présent sur l'ensemble des pourtours du site. Ce mur de ceinture, composé de matériaux anciens et emblématiques doit être conservé.

Assurer la diversité des typologies bâties au cœur d'un quartier à vocation d'habitat et favoriser la densité

La commune souhaite enrichir son offre de logement et notamment favoriser sur ce secteur d'hyper bourg la **création de logements** répondant aux besoins de la population. Il s'agit d'offrir une alternative aux résidents âgés de la commune de se maintenir sur le sol communal afin d'éviter leur fuite vers les centres plus urbains ou de maintenir sur le sol communal des jeunes couples souhaitant s'implanter ou rester sur le sol communal. Il s'agit ainsi de :

- Assurer la **vocation d'habitat** de ce secteur.
- Permettre l'évolution de la construction sur la parcelle et la densification future par une **implantation des maisons individuelles sur au moins une des limites séparatives latérales**. Ces habitations pourront être mitoyennes ou non.
- Garantir la création de **typologies d'habitat diversifié répondant à l'ensemble des besoins de la population à ses différents rythmes de vie** avec la réalisation de logements de types maisons de ville, habitat intermédiaire ou encore petit collectif et prévoir la mise en place d'habitat adapté pour personnes âgées.
- **Garantir la mixité sociale et générationnelle** du projet en prévoyant :
 - Une production de **10 % des logements construits en prêt social location-accession**
 - **Une résidence collective pour personnes âgées**, constituée d'une dizaine de logements. Les communes devront présenter des espaces de vie commune (salle à manger, salon), voire un local permettant des consultations médicales par web.
 - **Des logements de type individuel** (préférentiellement mitoyens).
- Une réflexion sur la mixité fonctionnelle pourra être menée, afin de proposer des programmes complémentaires liés aux typologies de logements présentes sur le site.
- Assurer une **opération dense**. Une densité moyenne minimale de 20 logements par hectare est à respecter dans l'ensemble de l'opération. Cette densité moyenne doit favoriser des formes d'habitat variées (habitat collectif R+1 ou R+2, habitat collectif RC, habitat individuel dense partiellement mitoyen, habitat individuel peu dense) favorisant des jeux et alternances dans la forme parcellaire ainsi que dans la forme de bâti retenu. L'application de cette densité doit encourager la mise en place d'espaces publics et d'espaces d'intimité au sein des espaces privatifs (création de petits jardins ou de terrasses par exemples).
- **Assurer l'intimité entre les habitations** en limitant les vis à vis (notamment entre les logements collectifs et individuels) par exemple, par une implantation réfléchie des bâtiments et des espaces tampons végétalisés.



Exemples de mesures pour une densification en tenant compte du voisinage

Aménager des espaces publics de qualité

Si la commune souhaite la mise en place d'opération dense, elle ne souhaite pas favoriser la mise en place d'un quartier n'offrant pas d'espace pour la rencontre des habitants. L'opération doit ainsi prévoir la mise en place d'espaces de centralité permettant la création d'échanges entre les habitants. Un rôle social et générationnel est donc recherché au travers des divers aménagements du quartier : voie de desserte, placette, espace vert... (par exemple petit parcours santé, aire de jeux...).

Prévoir les équipements nécessaires au fonctionnement du quartier

L'opération doit prévoir l'installation de zone de tri des déchets, notamment pour le verre. Cette aire de collecte permet aux habitants de venir trier leurs déchets. Ce dispositif de collecte des déchets doit être intégré dans son environnement afin d'éviter les nuisances visuelles, olfactives (réalisation de haies composées d'essences locales, utilisation de systèmes adaptés de collecte des ordures par exemples).

Il est recommandé d'étudier la possibilité de mettre en place un réseau de chaleur à l'échelle de l'opération.

Programmer l'aménagement du secteur

Le secteur pourra être aménagé en une ou plusieurs opérations à condition que chaque opération respecte la cohérence globale du quartier.

Intégrer le secteur dans le paysage

L'emprise du quartier s'inscrit dans une ancienne friche proche du château de Ménilles et de son parc. Des vues paysagères sont présentes depuis le site. L'opération doit être conduite dans un souci de qualité et d'intégration paysagère, il est ainsi demandé la prise en compte des orientations suivantes :

- Principe de mise en valeur des perspectives sur le château de Ménilles, en adaptant l'implantation des constructions en fonction de leur volume (répartition des habitats collectifs/petits habitats collectifs/individuels plus ou moins denses selon le schéma de principe de composition). Les constructions d'habitat prendront préférentiellement la forme d'un R+1+comble maximum et reprendront les modénatures du bâti ancien existant à proximité. La construction d'habitat collectif de type R+2+comble pourra être autorisée pour satisfaire aux objectifs de densité et de mixité des formes d'habitat dans la mesure où le cône de vue est préservé.
- Recommandation de créer une accroche de certaines constructions en pignon le long de la rue Aristide Briand (aux points d'entrée du secteur) répondant aux constructions anciennes faisant face au secteur (soit adossé au mur ancien existant, soit par ouverture du mur).
- Préservation, mise en valeur de la fontaine existante. Celle-ci doit être mise et maintenue en état de fonctionnement.



Alternance de maison implantées en pignon sur la rue Aristide Briand (Google Maps)

Assurer la qualité environnementale du site

- Gestion des **eaux pluviales à la parcelle**.
- Utilisation d'**essences locales** pour les plantations,
- **Protection des haies arbustives** en limite Sud-Est du site,
- **Traitement des voies et des espaces publics** : favorisation des revêtements perméables, espace vert, plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige ou de plantations rasantes et de bande enherbée le long des voies,
- **Maintien des terrasses qui pourront avoir vocation à devenir un belvédère sur le site**, en partie haute de l'opération. Ces terrasses seront intégrées aux espaces ouverts au public (circulation piétonne notamment).
- **Préservation d'un espace d'infiltration des eaux pluviales végétalisé** dans l'alignement du talweg. Celui-ci s'inscrira dans la composition autour de la fontaine.
- **Application d'une part non imperméabilisée ou éco-aménageable à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble** : respecter un coefficient de biotope de 0,5.

Méthodologie de calcul du Coefficient de biotope

La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à la qualité écologique de la parcelle, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales.

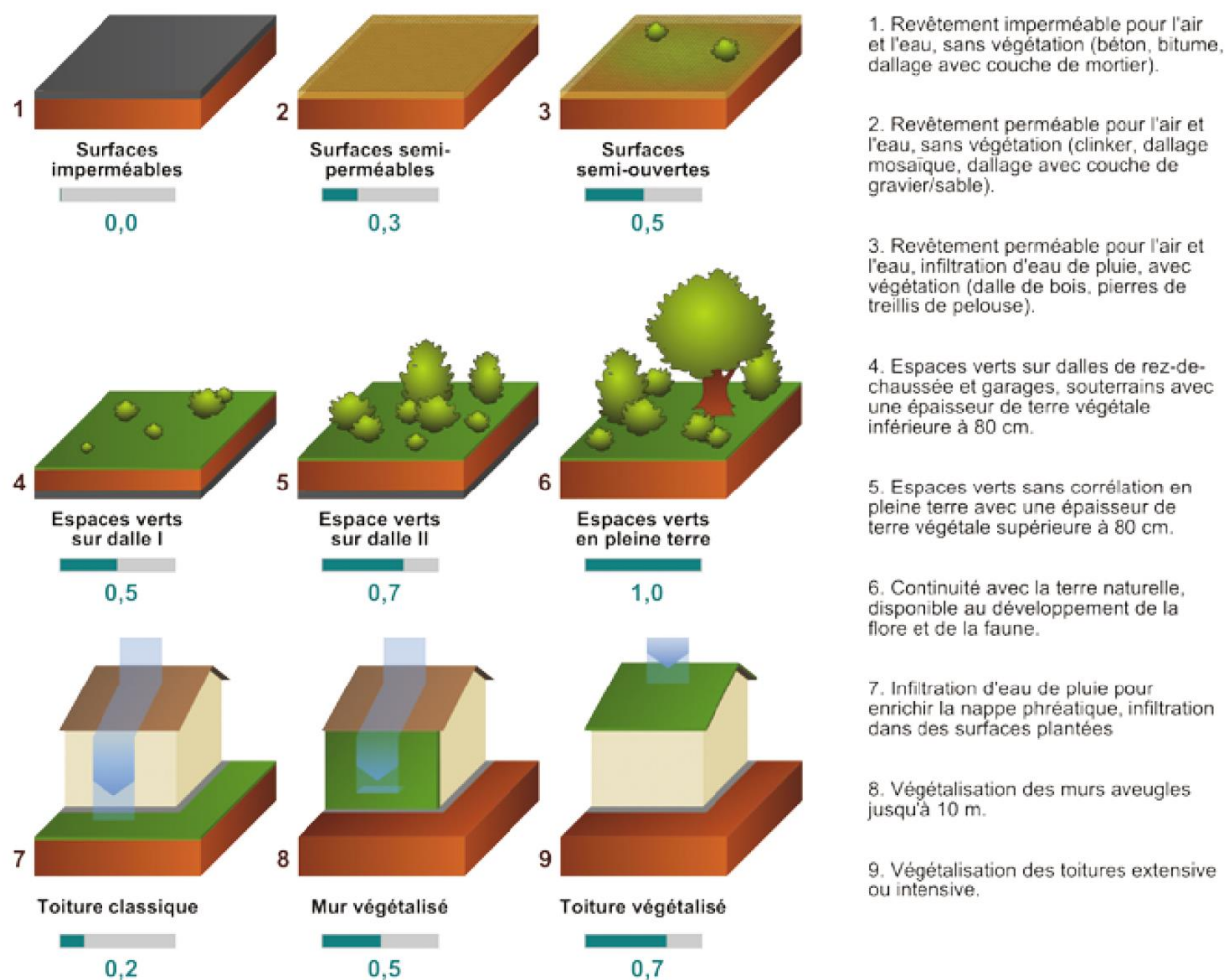
Surface éco-aménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Le coefficient de biotope est une mesure de la valeur écologique d'un terrain en fonction de ses caractéristiques physique et chimiques.

$CBS = \text{surface éco-aménageable} / \text{surface de la parcelle}$

Le coefficient de biotope de base est défini de la manière décrite ci-dessous. Par exemple, la qualité physico-chimique d'une surface de pleine terre (cas n°6) pour 1m² de surface est estimée à 100% (coefficient 1). En revanche la qualité d'une surface totalement imperméabilisée (cas n°1) est de 0% (coefficient 0).

Coefficient de valeur écologique par m² de surface



Le calcul du coefficient de biotope de l'aménagement d'un terrain peut donc être évalué de la manière suivante :

Exemple d'utilisation sur une parcelle de 500m²

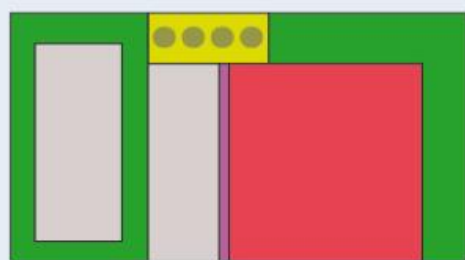
Exemples d'utilisation sur une parcelle de 500 m²



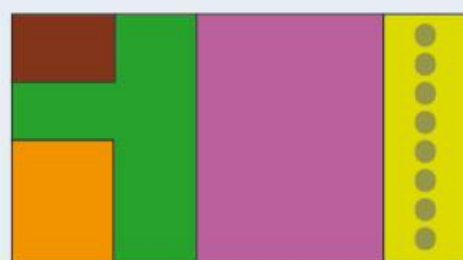
Asphalte/parking	$160 \text{ m}^2 \times 0 = 0 \text{ m}^2$
Toiture classique	$286 \text{ m}^2 \times 0,2 = 57,2 \text{ m}^2$
Pelouse	$54 \text{ m}^2 \times 0,5 = 27 \text{ m}^2$
CBS	$= \frac{84,2}{500} = 0,17$



Potager	$125 \text{ m}^2 \times 1 = 125 \text{ m}^2$
Asphalte	$90 \text{ m}^2 \times 0 = 0 \text{ m}^2$
Toiture classique	$160 \text{ m}^2 \times 0,2 = 32 \text{ m}^2$
Pelouse	$125 \text{ m}^2 \times 0,5 = 62 \text{ m}^2$
CBS	$= \frac{219}{500} = 0,43$



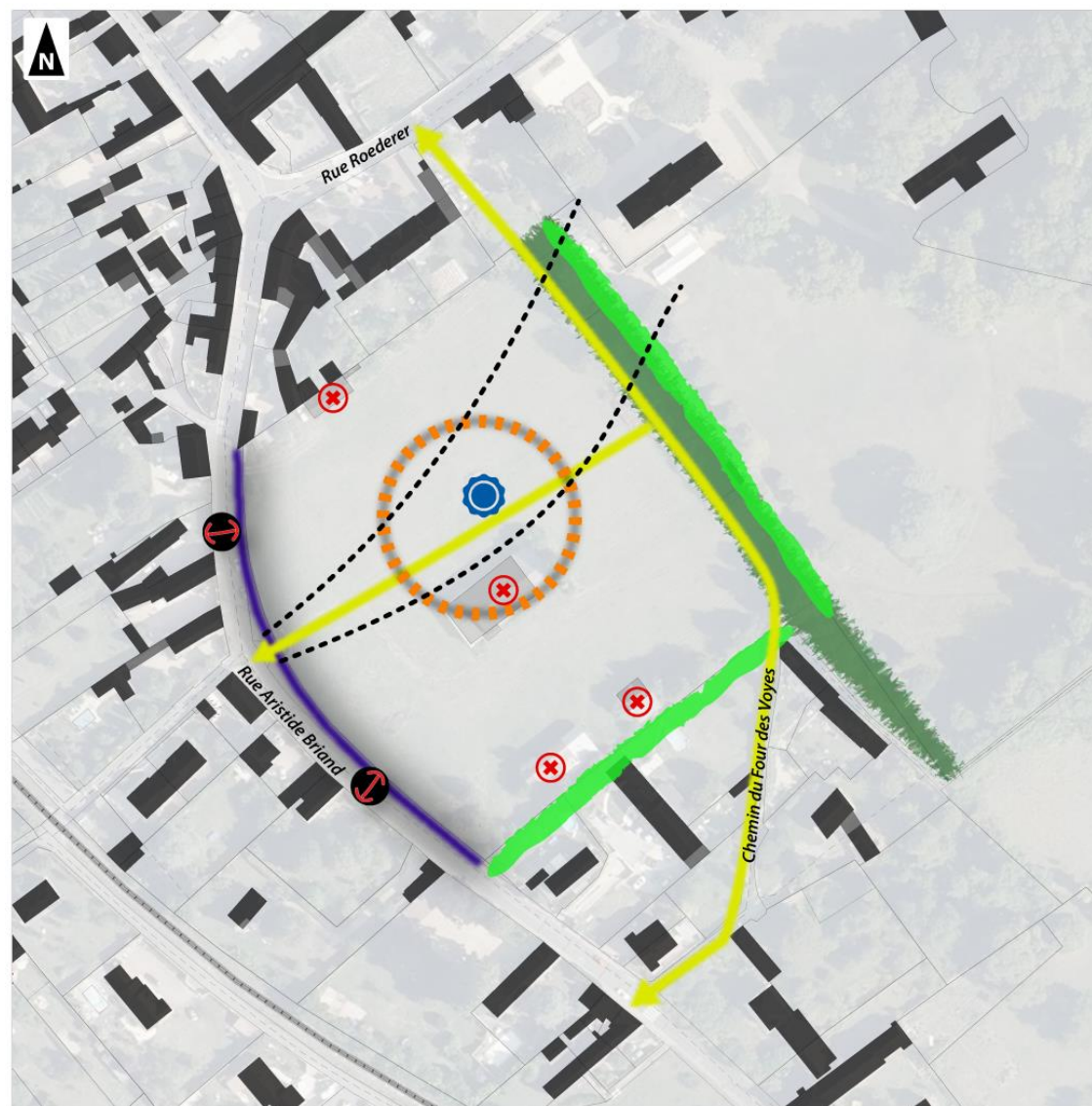
Bosquet (arbre)	$36 \text{ m}^2 \times 1 = 36 \text{ m}^2$
Parking + piscine	$138 \text{ m}^2 \times 0 = 0 \text{ m}^2$
Toiture classique	$160 \text{ m}^2 \times 0,2 = 32 \text{ m}^2$
Pelouse	$160 \text{ m}^2 \times 0,5 = 80 \text{ m}^2$
Murs végétalisés	$6 \text{ m}^2 \times 0,5 = 3 \text{ m}^2$
CBS	$= \frac{151}{500} = 0,3$



Bosquet (arbre)	$74 \text{ m}^2 \times 1 = 74 \text{ m}^2$
Toiture végétalisée	$213 \text{ m}^2 \times 0,7 = 149 \text{ m}^2$
Potager	$36 \text{ m}^2 \times 1 = 36 \text{ m}^2$
Dallage	$71 \text{ m}^2 \times 0,5 = 35 \text{ m}^2$
Pelouse	$106 \text{ m}^2 \times 0,5 = 53 \text{ m}^2$
CBS	$= \frac{347}{500} = 0,7$



Réalisation: auddicé urbanisme
Source : http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml
Agence de l'Environnement et de la MAîtrise d'Energie (ADEME)



Secteur de la route de Pacy

Ce site, situé en, entrée de ville, est fortement visible depuis la RD 836. Le respect des principes d'aménagement et paysager définis dans le cadre du PLU est donc nécessaire pour un traitement qualitatif de l'opération. Il s'agit plus particulièrement de :

Mutualiser le principe d'accès

- Créer un principe d'accès unique desservant à la fois les constructions existantes et les nouvelles constructions. Il s'agit ainsi de prévoir l'élargissement du chemin existant et la mise en place d'une petite aire de retournement pouvant desservir plusieurs constructions.

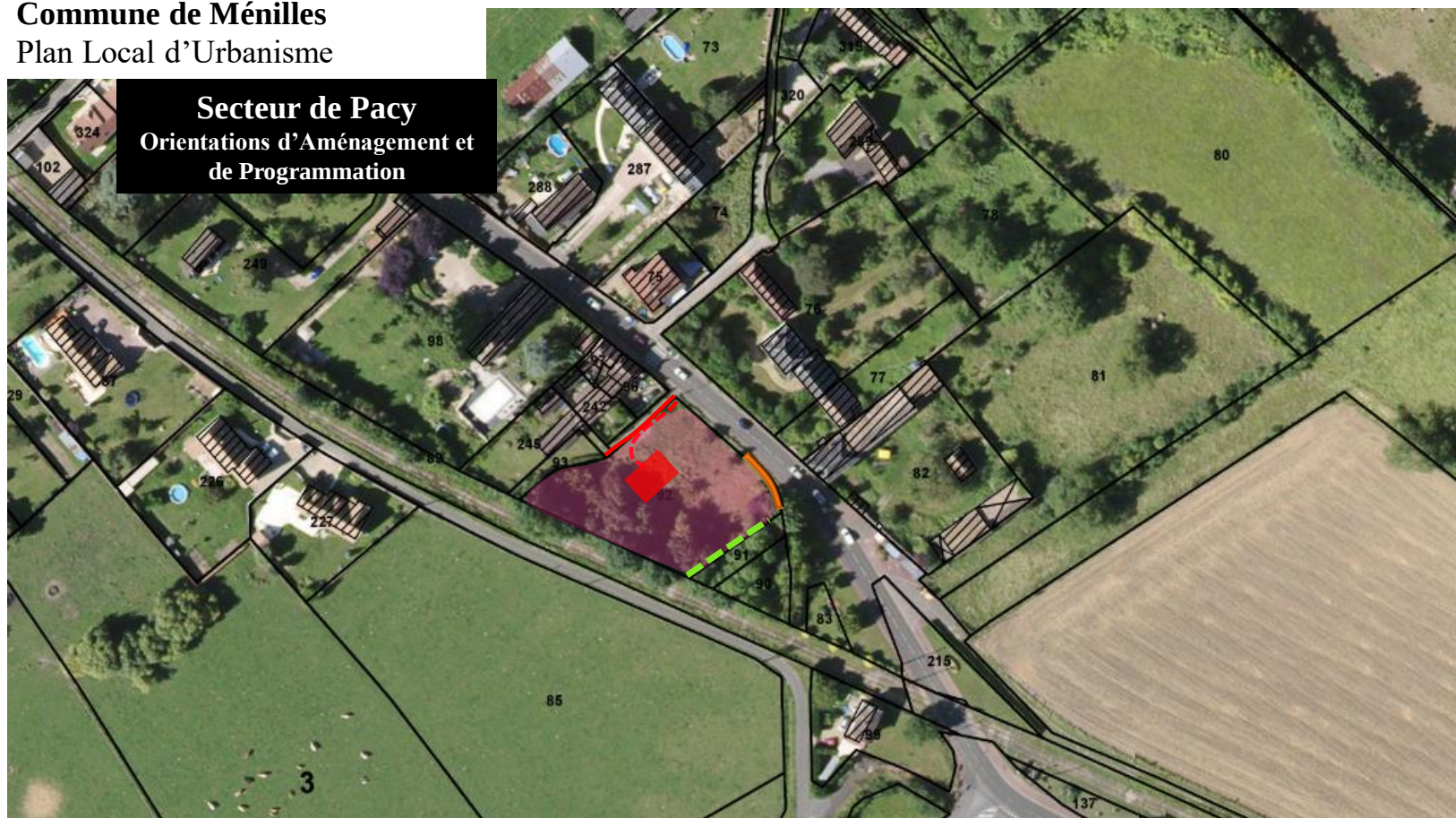
Conserver les structures paysagères

- Maintenir l'espace boisé existant en limite d'opération en prévoyant toutefois la mise en place possibles de quelques percées afin d'éviter la constitution d'un rideau paysager cloisonné.

Marquer l'entrée dans la partie agglomérée du bourg

- Favoriser la mise en place d'un traitement minéral pour les limites donnant sur l'espace public type mur ou muret surmonté afin de favoriser la perception urbaine pour les automobilistes entrant dans le village.

Commune de Ménilles Plan Local d'Urbanisme



PRINCIPES D'ORGANISATION

 Principe d'accès unique avec placette de desserte pour l'ensemble des constructions

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

 Maintien de l'espace boisé avec percées

 Traitement minéral des limites séparatives en front de voirie

ANNEXES

Exemples d'ambiances attendues

Secteur de la voie ferrée – place de la Gare



Exemples de dispositifs de stationnement envisageables, circulables mais perméables



Exemples de mobiliers ou objets artistiques s'intégrant dans un aménagement paysager plus global

Secteur de la menuiserie – centre-bourg

Exemples de typologie d'habitat recherché :



Mitoyenneté des habitations
Ymare (76)



Petit collectif
Bréval (78)



Petit collectif avec intégration de murs anciens- Saint-Illiers-la-Ville (78)

Exemples d'ambiance et de voie partagée :



Saint-Marcel (27)



Eco-quartier de Freiburg,
(Allemagne)